



MĀJOKĻU ATTĪSTĪBAS TEMATISKAIS PLĀNOJUMS

Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments, 2017

SATURA RĀDĪTĀJS

Izmantotie saīsinājumi	3
1. Tematiskā plānojuma nepieciešamības pamatojums	4
1.1. Tematiskā plānojuma vieta Rīgas plānošanas sistēmā.....	4
1.2. Tematiskā plānojuma izstrādes nepieciešamības pamatojums	6
1.3. Tematiskā plānojuma atbilstība Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijai	7
2. Apdzīvojuma struktūra.....	8
2.1. Demogrāfiskā situācija Rīgā	8
2.2. Iedzīvotāju skaita izmaiņas apkaimēs	9
3. Mājoklis	17
3.1. Dzīvojamā fonda raksturojums	17
3.2. Mājokļu raksturojums	18
3.3. Mājokļu pieprasījuma izvērtējums un prognozes	20
3.4. Mājokļa standarts	22
4. Dzīvojamā vide.....	25
4.1. Nosacījumi daudzdzīvokļu ēkām piesaistāmajiem funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem.....	31
4.2. Uzdevumi, kas risināmi ar lokālplānojumu	34
5. Pašvaldības dzīvojamais fonds	35

PIELIKUMI:

1. Funkcionālo zonu, kurās ir atļauta dzīvojamā apbūve, analīze
2. Dzīvojamās apbūves maksimālā kapacitāte funkcionālajās zonās Rīgā
3. Rīgas teritorijas plānojumā 2006. – 2018. gadam noteikto apbūves teritoriju kapacitāte, kur attīstība līdz šim nav uzsākta
4. Apkaimju raksturojums pēc mazo mājokļu īpatsvara (% , absolūti skaitļi)
5. Apkaimju raksturojums pēc lielo mājokļu īpatsvara (% , absolūti skaitļi)
6. Apkaimju raksturojums pēc tukšo mājokļu īpatsvara
7. Savrupmāju attīstības iespējas jaunajās apbūves teritorijās līdz 2030. gadam
8. Mājokļa standarts
9. Esošo dzīvojamās apbūves teritoriju pamatdati
10. Dzīvojamās vides kvalitātes vērtības
11. Ekspertu vērtējuma skaidrojums
12. Esošo dzīvojamās apbūves teritoriju novērtējums
13. Jauno dzīvojamās apbūves teritoriju vērtējums
14. Dzīvojamās vides standarts
15. Esošās dzīvojamās apbūves teritorijas
16. Plānotās apbūves teritorijas, kur iespējama dzīvojamā apbūve

Izmantotie saīsinājumi

Saīsinājuma apzīmējums	Saīsinājuma skaidrojums
RD PAD	Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments
RTP	Rīgas teritorijas plānojums
RTP2030	Izstrādes stadijā esošais Rīgas teritorijas plānojums
RTP2006-2018	Rīgas teritorijas plānojums 2018.-2030.gadam
TmP	Tematiskais plānojums
RD	Rīgas dome
MK	Ministru kabinets
MK noteikumi Nr. 240	Ministru kabineta 30.04.2013. noteikumi Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”
Stratēģija	Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam
Attīstības programma	Rīgas attīstības programma 2014.-2020.gadam
RVC	Rīgas vēsturiskais centrs
RVC un AZ	Rīgas vēsturiskais centrs un tā aizsardzības zona
TIAN	Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi
RTIAN	Rīgas domes 20.12.2005. saistošie noteikumi Nr. 34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”
PII	Pirmsskolas izglītības iestāde
VZD	Valsts zemes dienests
RD MVD	Rīgas domes Mājokļu un vides departaments
NĪN	Nekustamā īpašuma nodoklis
CSP	Centrālās statistikas pārvalde
SIA	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
ĢIS	Ģeogrāfiskā informācijas sistēma

1. Tematiskā plānojuma nepieciešamības pamatojums

1.1. Tematiskā plānojuma vieta Rīgas plānošanas sistēmā

Mājokļu attīstības tematiskais plānojums (turpmāk tekstā – TmP) ir izstrādāts saskaņā ar Rīgas domes (turpmāk – RD) 22.10.2013. lēmumu Nr. 306 „Par Mājokļu attīstības tematiskā plānojuma izstrādes uzsākšanu”.

Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu TmP ir „teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā atbilstoši plānošanas līmenim risināti specifiski jautājumi, kas saistīti ar atsevišķu nozaru attīstību (piemēram, transporta infrastruktūra, veselības aprūpes iestāžu un izglītības iestāžu izvietojums) vai specifisku tematu (piemēram, inženiertīklu izvietojums, ainaviski vērtīgas teritorijas un riska teritorijas)”.

Šis TmP ir sagatavots atbilstoši Latvijas Republikas spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, tai skaitā:

- 1) Latvijas Republikas Satversmei;
- 2) Likumam „Par pašvaldībām”;
- 3) Attīstības plānošanas sistēmas likumam;
- 4) Teritorijas attīstības plānošanas likumam un uz tā pamata izdotajiem Ministru kabineta (turpmāk – MK) noteikumiem;
- 5) Aizsargjoslu likumam un uz tā pamata izdotajiem MK noteikumiem;
- 6) Būvniecības likumam un uz tā pamata izdotajiem MK noteikumiem;
- 7) Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumam un uz tā pamata izdotajiem MK noteikumiem;
- 8) Dzīvokļa īpašuma likumam;
- 9) Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumam un uz tā pamata izdotajiem noteikumiem;
- 10) Likumam „Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām mājām” un uz tā pamata izdotajiem MK noteikumiem;
- 11) Ēku energoefektivitātes likumam;
- 12) u.c.

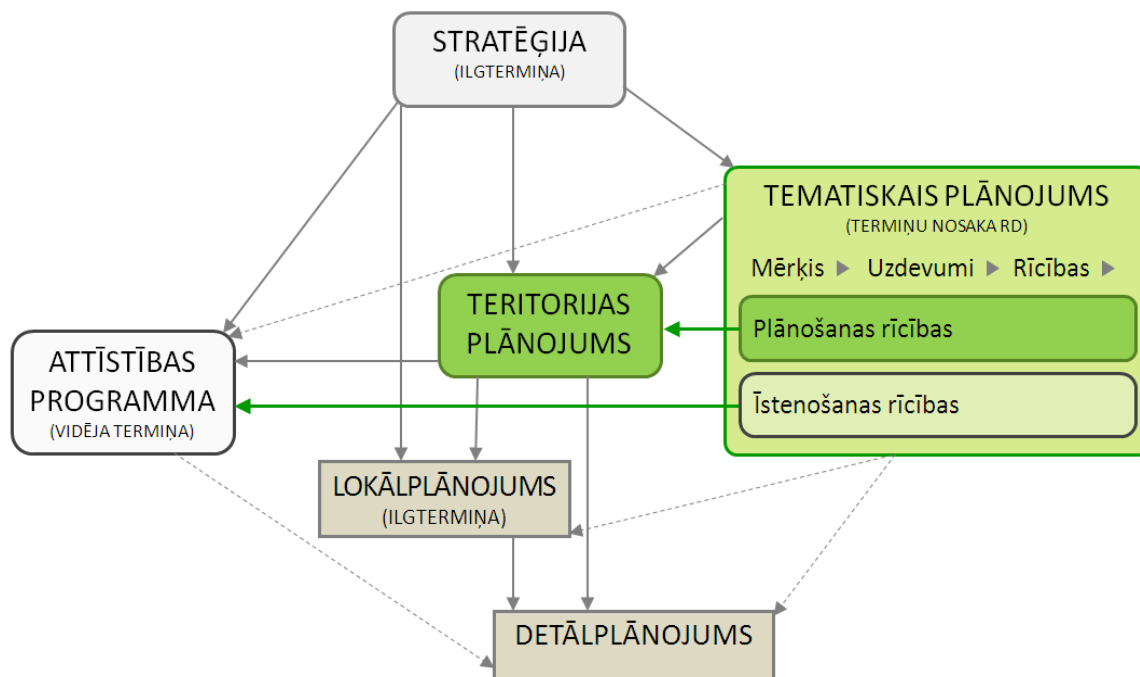
Mājokļu attīstības TmP ir izstrādāts ar mērķi kalpot par pamatu Rīgas teritorijas plānojuma (turpmāk – RTP) konceptuālajai daļai atbilstoši RD 03.07.2012. lēmumam Nr. 4936 „Par Rīgas teritorijas plānojuma izstrādes uzsākšanu”. Šis TmP tika vienlaicīgi izstrādāts un saskaņots ar 10 citiem TmP, kas detalizēti pēta konkrētu jautājumu specifiku un piedāvā risinājumus RTP un citiem plānošanas dokumentiem. Tā rezultātā RTP veidos šādi TmP:

- 1) Rīgas kultūrvēsturisko teritoriju TmP;
- 2) Mājokļu attīstības TmP;
- 3) Uzņēmējdarbības funkciju nodrošināšanai nepieciešamo teritoriju TmP;
- 4) Meliorācijas attīstības TmP;
- 5) Ūdens teritoriju un krastmalu TmP;
- 6) Apstādījumu struktūras un publisko ārtelpu TmP;
- 7) Aizsargjoslu un aprobežojumu TmP;
- 8) Transporta attīstības TmP;
- 9) Ainavu TmP;

10) Valsts un pašvaldības funkciju nodrošināšanai nepieciešamo teritoriju TmP;

11) Rīgas brīvostas TmP.

Gan TmP, gan izstrādes stadijā esošais Rīgas teritorijas plānojums (turpmāk – RTP2030) ir hierarhiski pakārtoti Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijai līdz 2030. gadam (turpmāk – Stratēģija) un kopā ar Rīgas attīstības programmu 2014.-2020. gadam (turpmāk – Attīstības programma) veido Rīgas attīstības plānošanas dokumentu sistēmu, kas shematiski attēlota 1.1. attēlā.



1.1. attēls. Rīgas attīstības plānošanas dokumentu sistēmas shēma

Kā redzams no 1.1. attēlā redzamās shēmas, visi Rīgas attīstības plānošanas dokumenti, tostarp TmP, atrodas ciešā savstarpējā sasaistē, nodrošinot, ka Rīgas pilsētas teritorijas attīstība tiek plānota tā, lai varētu paaugstināt dzīves vides kvalitāti, ilgtspējīgi, efektīvi un racionāli izmantot teritoriju un citus resursus, kā arī mērķtiecīgi un līdzsvaroti attīstīt ekonomiku.

Katrs TmP ietver sevī TmP nepieciešamības pamatojuma sadaļu, esošās situācijas izvērtējuma sadaļu, TmP risinājumu sadaļu, kā arī sadaļu, kurā atspoguļots risinājumu pamatojums, uzdevumi un plānošanas rīcības.

TmP iekļautie risinājumi ir attiecināmi uz RD un tai pakļautām struktūrvienībām, projektu pieteicējiem un kapitāla ieguldītājiem, zemes īpašniekiem, vietējiem un ārzemju investoriem.

1.2. Tematiskā plānojuma izstrādes nepieciešamības pamatojums

Dzīvojamo teritoriju attīstība Rīgā ir viens no aktuālākajiem ar pilsētvidi saistītajiem jautājumiem. Kopš spēkā esošā Rīgas teritorijas plānojuma 2006.-2018. gadam (turpmāk – RTP2006-2018) izstrādes valstī mainījusies gan sociālā, gan ekonomiskā situācija, tāpēc savulaik izvirzītie mērķi dzīvojamās apbūves veidošanas un teritoriju apgūšanas jomā ir zaudējuši aktualitāti.

Galvenās problēmas, kas saistītas ar mājokļu attīstību pilsētā, ir nelielā dzīvojamā platība uz vienu iedzīvotāju salīdzinājumā ar citām Eiropas Savienības valstīm, lielā tipveida dzīvojamo vienību proporcija kopējā mājokļu fondā¹, šo ēku nolietojums, kā arī problemātiskā dalītā īpašuma apsaimniekošana. Situācijā, kad lielākā daļa dzīvojamā fonda ir privātā īpašumā, pašvaldības iespējas ietekmēt ar mājokļu jomu tieši saistītus jautājumus ir noteiktas likumā „Par pašvaldībām”, kas uzliek pašvaldībai par pienākumu organizēt iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus, neskatoties uz īpašuma piederību, un sniegt iedzīvotājiem palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā. Pašvaldībai ir tiesības izvirzīt prasības apbūvei, tajā skaitā dzīvojamām ēkām, saskaņā ar tās izstrādāto teritorijas plānojumu.

TmP ietvaros ir nepieciešams definēt Rīgas mājokļa standartu, izvērtējot esošo situāciju ar mājokļu kvalitāti, nodrošinājumu un pieejamību. Mājokļa standarts tiek paplašināts, iekļaujot tajā prasības arī mājoklim funkcionāli nepieciešamajai ārtelpai, tās labiekārtojuma un nodrošinājumam ar dažāda veida infrastruktūru un pakalpojumiem, līdz ar to tas kļūst par mājokļa un dzīvojamās vides standartu, kurā mājoklis ir tikai viens no elementiem, kas ietekmē dzīvojamās vides kvalitāti.

Stratēģijā ir sniegtas vadlīnijas Rīgas apdzīvojuma struktūras attīstībai. Mājokļa un dzīvojamās vides standarts kalpo kā instruments mājokļu un pilsētvides attīstības, kā arī apdzīvojuma struktūras veidošanas vadlīniju detalizēšanai.

TmP procesā tika nodrošināts informācijas un lēmumu pieņemšanas atklātums, sniedzot ikvienam iespēju piedalīties tā izstrādē. Sabiedrības līdzdalība tika nodrošināta ar dažādu mediju palīdzību, kā arī tika organizētas iedzīvotāju aptaujas, apkaimju sanāksmes un tematiskie semināri, lai uzklautu rīdziniekus un kopīgi meklētu risinājumus.

¹ Dzīvojamā fondā ietilpst viendzīvokļa dzīvojamās mājas, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvojamās telpas un dzīvojamās telpas nedzīvojamajās ēkās, avots: <http://www.csb.gov.lv/statistikas-temas/metodologija/dzivojamais-fonds-36993.html#Definicijas>

1.3. Tematiskā plānojuma atbilstība Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijai

Stratēģija nosaka, ka pilsētai jāklūst kompaktai, ar dažādu, pieejamu un kvalitatīvu mājokli.

Viens no Stratēģijā izvirzītajiem ilgtermiņa attīstības mērķiem (IM3) nosaka virzību uz ērtu, drošu un iedzīvotājiem patīkamu pilsētvidi, norādot uz aspektiem, kas šobrīd negatīvi ietekmē pilsētvides kvalitāti – resursu un kompetences trūkums, dzīvojamā fonda nolietošānās, degradēto teritoriju īpatsvars, fragmentārais maģistrālo ielu tīkls, inženierkomunikāciju deficīts, sadrumstalota zaļā struktūra, publiskās ārtelpas un gājēju un velo infrastruktūras trūkums. Šī mērķa sasniegšanai Stratēģijā uzsvērta nepieciešamība pēc pārdomātas, pēctecīgas, izspriestas pilsētas pašvaldības politikas, nepieciešamība pilnveidot apsaimniekošanas, attīstības, kontroles un uzraudzības institūciju sadarbību un kompetenci un īstenot racionālu pieejamo resursu izmantošanu. Līdz ar citām rīcībām Stratēģijā paredzēts paplašināt mājokļu daudzveidību un piedāvājumu un veikt esošās apbūves humanizāciju, pilnveidojot apbūvi atbilstoši iedzīvotāju vajadzībām, lai panāktu, ka Rīga ir dzīvošanai pievilcīga pilsēta ar pieejamu mājokli un sabalansētu dzīves vides kvalitāti, kas atbilst dažāda dzīvesveida piekritēju vajadzībām un iespējām, kā arī ar revitalizētiem padomju laika daudzdzīvokļu namu kvartāliem.

Balstoties uz šīm Stratēģijas nostādnēm, TmP veikts pilsētā esošā dzīvojamā fonda kvalitātes, piedāvājuma un pieprasījuma izvērtējums, kā arī veikts dzīvojamo teritoriju kvalitātes izvērtējums, nosakot prioritāri attīstāmos mājokļu tipus un dzīvojamās teritorijas. TmP izstrādāts mājokļu un dzīvojamās vides standarts, kas ietver sapratni par optimālo mājokli, izejot ārpus dzīvojamās vienības perimetram – kāds ir obligātais nodrošinājuma minimums, lai mājokli un tam piesaistīto dzīvojamo vidi varētu uzskatīt par atbilstošu 21.gs. dzīves prasībām. Uz izstrādātā standarta bāzes izveidota dzīvojamās vides vērtēšanas sistēma GIS vidē.

Stratēģijā noteikts, ka pilsētas apdzīvojuma telpiskā struktūra ir izteikti koncentriska, un to veido kodols, priekšpilsēta un perifērija. Kodola teritorijā apbūve ir kompakta, to ietver pilsētas dzelzceļa loks, priekšpilsētā dominē mikrorajoni un jaukta apbūve, savukārt perifērijai raksturīga savrupmāju un mazstāvu apbūve ar daudzveidīgām rekreācijas teritorijām. Īstenojot Stratēģijā ietverto apdzīvojuma telpiskās attīstības struktūru, iecerēts nodrošināt dzīves vides daudzveidību un apmierināt dažādu iedzīvotāju grupu vēlmes un vajadzības attiecībā uz mājokli.

Vadoties pēc Stratēģijā sniegtajām vadlīnijām apdzīvojuma telpiskās struktūras attīstībai, TmP izstrādāti nosacījumi apdzīvojuma struktūras veidošanai esošajām un jaunajām dzīvojamās apbūves teritorijām, kā arī funkcionālā zonējuma priekšlikums un apbūves parametri RTP2030.

2. Apdzīvojuma struktūra

2.1. Demogrāfiskā situācija Rīgā

Kopš 1990. gada, kad Rīgas iedzīvotāju skaits tuvojās miljonam, tas ievērojami sarucis - 2015. gada janvārī pilsētā pastāvīgo iedzīvotāju skaits nerasniedza 700 tūkstošus.² Iedzīvotāju skaita samazināšanās atbilst demogrāfisko procesu tendencei valstī, kas rāda, ka pēdējo 25 gadu laikā valsts iedzīvotāju skaits samazinājies par aptuveni 500 000 cilvēku, sasniedzot 2,1 miljonu³.

Iedzīvotāju skaita izmaiņas ietekmē dabiskais pieaugums un migrācijas saldo. Saskaņā ar CSP datiem⁴ kopš 2011. gada Rīgā pieaug dzimstība (2011.g. 6296; 2012. g. 6739; 2013. g. 7040; 2014. g. 7514; 2015. g. 7521) un, neskatoties uz mirušo iedzīvotāju skaita pārsvaru pār jaundzimušo skaitu, dabiskā pieauguma rādītāji pēdējo gadu laikā sāk uzlaboties. Savukārt migrācijas jomā Rīgu ilgstoši raksturo salīdzinoši augsts izbraukušo iedzīvotāju skaits un salīdzinoši mazāks iebraukušo iedzīvotāju skaits. Pirmo reizi kopš neatkarības atgūšanas pozitīvs migrācijas saldo Rīgā novērots 2013. gadā, tomēr turpmākajos divos gados tas atkal ir bijis negatīvs.

Tabula Nr.1. Iedzīvotāju skaitu ietekmējošo faktoru izmaiņas Rīgā 2010.-2015.g., absolūti skaitļi

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Pastāvīgo iedzīvotāju skaits gada sākumā	673 433	659 418	649 853	643 615	643 368	641 007
dabiskais pieaugums	-2 303	-2 355	-2 182	-1 972	-1 472	-1 243
migrācijas saldo	-11 712	-7 210	-4 056	1 725	-889	-980

Datu avots: CSP dati, Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģijas līdz 2030.gadam uzraudzības sistēma (<http://sus.lv/lv/3-iedzivotaji/31-iedzivotaju-skaitis/ilgtermina-migracija-riga>)

Saskaņā ar CSP datiem 2015. gada sākumā Rīgā dzīvoja 357 818 sievietes un 283 189 vīrieši. Dzimuma un vecuma sastāva struktūra liecina, ka Rīgas iedzīvotāju vidū ir izteikti liels cilvēku skaits vecumā pēc 64 gadiem (sevišķi sieviešu vidū), un maz gados jaunu iedzīvotāju.

Demogrāfiskās prognozes⁵ rāda, ka iedzīvotāju skaits Rīgā turpinās samazināties – pēc pesimistiskākā scenārija 2030. gadā Rīgā dzīvos nedaudz vairāk par 500 tūkstošiem iedzīvotāju, bet pēc optimistiskākā – gandrīz 580 tūkstoši cilvēku.

Viens no būtiskākajiem iemesliem iedzīvotāju skaita sarūkšanai ir pagājušā gadsimta deviņdesmito gadu krasā dzimstības samazināšanās. Tāpēc Rīgai ir ļoti būtiski piesaistīt gados jaunus iedzīvotājus, samazinot emigrāciju un atbalstot ģimenes vairāku bērnu radīšanai, jo, laikus nerisīnot problēmu, nenotiks jauna kvalificēta darba spēka papildināšana nepieciešamajā apjomā, kā arī ievērojami pieaugs veco cilvēku aprūpei un izmitināšanai nepieciešamā izdevumu daļa.⁶

² Saskaņā ar CSP datiem 2015. gada 1. janvārī Rīgā bija 641 007 pastāvīgo iedzīvotāju, saskaņā ar iedzīvotāju reģistra datiem – 698 529 pastāvīgo iedzīvotāju.

³ www.pmlp.gov.lv/lv/assets/documents/statistika/01.01.2015./ISPV_Pasvaldibas_iedzivotaju_skaitis.pdf

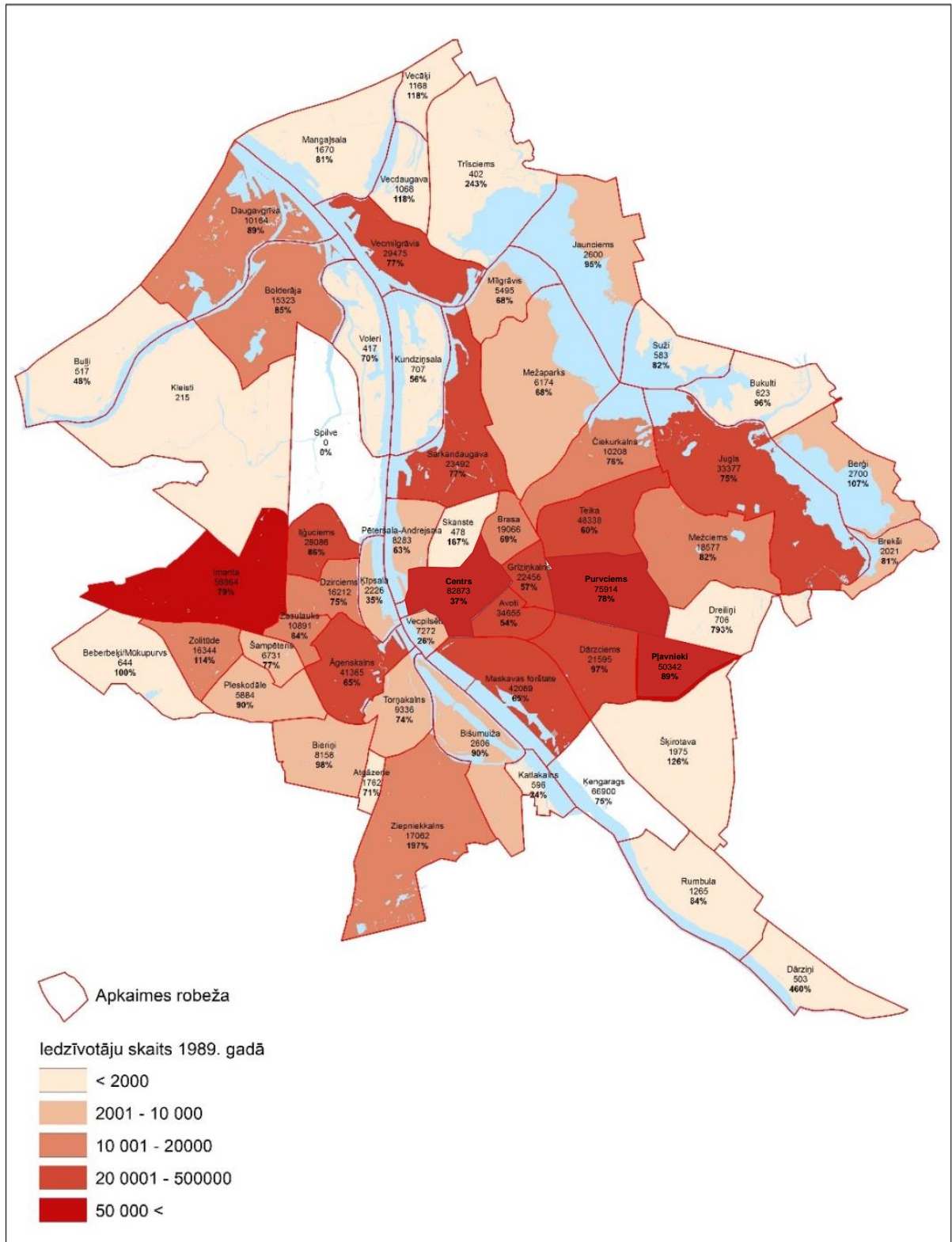
⁴ http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/Sociala/Sociala__ikgad__iedz__iedzskaitis/ISV0030.px/?rxid=cdbc978c-22b0-416a-aacc-aa650d3e2ce0

⁵ Demogrāfiskās prognozes Rīgā un Pierīgā. LZA Ekonomikas institūts. 2012

⁶ Demogrāfiskās prognozes Rīgā un Pierīgā. LZA Ekonomikas institūts. 2012

2.2. Iedzīvotāju skaita izmaiņās apkaimēs

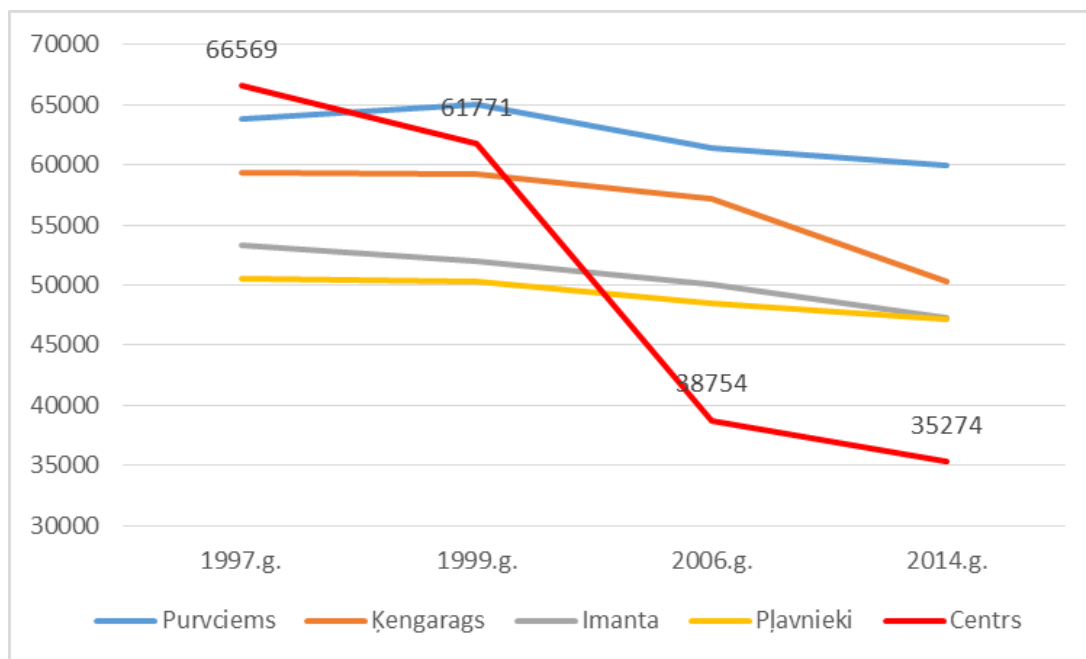
Rīgas apdzīvojuma struktūru laika posmā no 20. gs. sākuma līdz 20. gs. vidum raksturo izteikts pilsētas kodols, savukārt pēc II pasaules kara apdzīvojuma struktūra mainījās, ievērojami palielinoties iedzīvotāju skaitam no centra attālākajās teritorijās.



2.1.attēls. Rīgas iedzīvotāju skaits 1989.g., absolūti skaitļi. Datu avots: CSP, 1989.gada tautas skaitīšana

Pēc 1990. gada iedzīvotāju skaits Rīgā ir būtiski mainījies – visvairāk iedzīvotāju ir pametuši Centru (no 82 873 iedzīvotājiem 1990.gada sākumā līdz 30 728 iedzīvotājiem 2011. gadā jeb 2,7 reizes), ievērojams iedzīvotāju skaita samazinājums noticis arī Centram pieguļošajās apkaimēs – Vecpilsētā no 7 272 līdz 1 919 jeb par 5353 iedzīvotājiem (3,8 reizes), Avotos no 34655 līdz 18 561 jeb par 16 094 iedzīvotājiem (gandrīz divas reizes), Grīziņkalnā (no 22 456 līdz 12 816 jeb par 9640 iedzīvotājiem (1,8 reizes), Brasā no 19 066 līdz 13 218 jeb par 5848 (1,4 reizes).⁷ Liela nozīme pilsētas centra iedzīvotāju skaita samazinājumam kopš 1990. gada ir dzīvojamo māju denacionalizācijas procesam un komunālo dzīvokļu likvidēšanai.

Procentuāli mazāks iedzīvotāju skaita samazinājums bijis pēc iedzīvotāju skaita lielākajās apkaimēs, kur dominē padomju laika daudzdzīvokļu apbūve, – Purvciemā (par 16 641 iedzīvotājiem), Ķengaragā (par 16 534 iedzīvotājiem), Imantā, Pļavniekos.⁸



2.3. attēls. Iedzīvotāju skaita izmaiņas lielākajās apkaimēs. Datu avots: www.apkaimes.lv

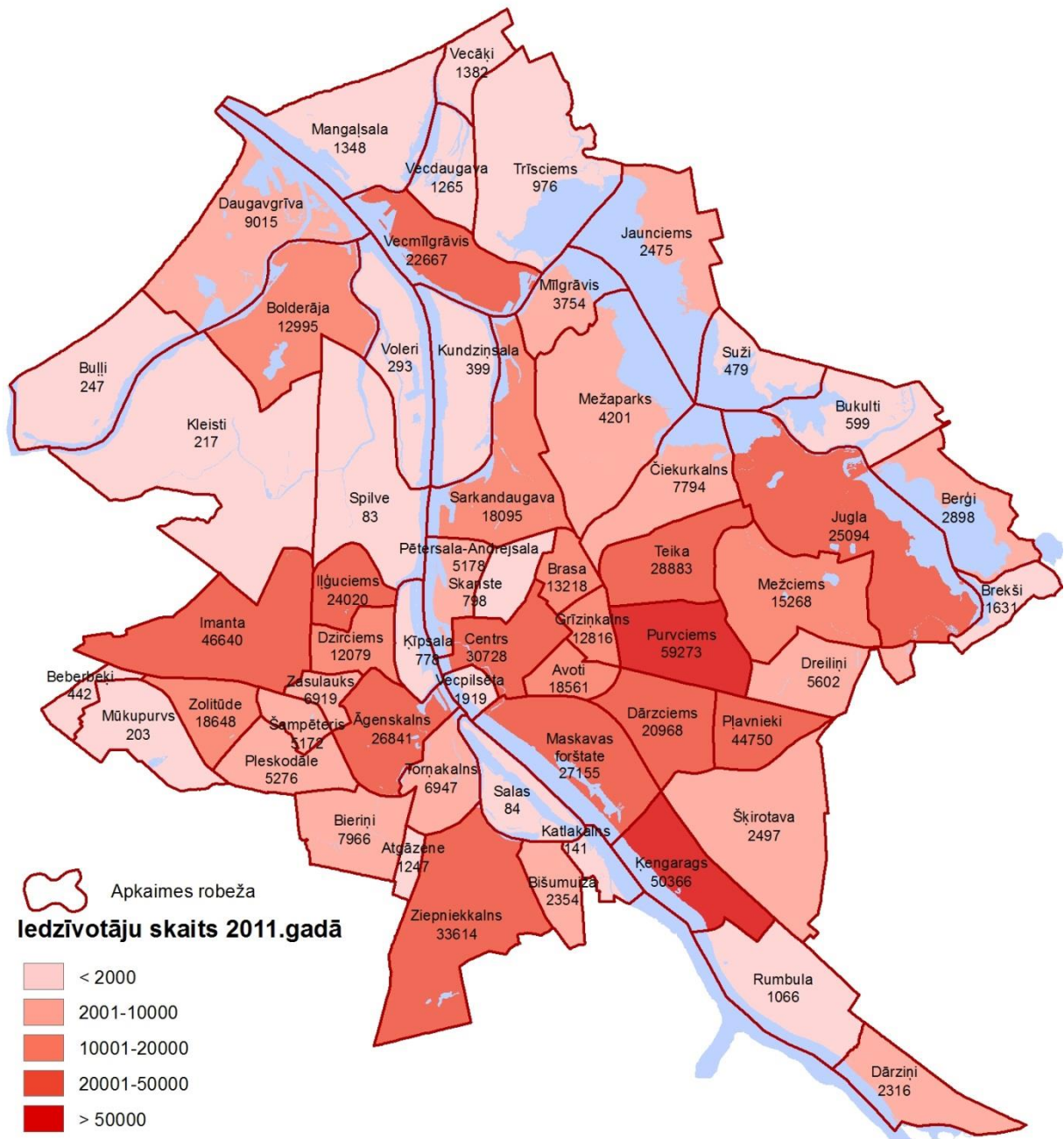
Savukārt vislielākais iedzīvotāju skaita pieaugums bija Ziepniekkalnā, kur iedzīvotāju skaits palielinājās divas reizes - par 16 552 iedzīvotājiem, 2011. gadā sasniedzot 33 614. Visstraujāk izauga apkaimes ar nelielu iedzīvotāju skaitu – Dreiliņi astoņkārtīgi (no 706 līdz 5 602), Dārziņi – 4,6 reizes (no 503 līdz 2 316) un Trīsciems – 2,4 reizes (no 402 līdz 976).⁹

Laikā no 2011. līdz 2014.gadam Rīga zaudējusi nedaudz vairāk par 30 tūkstošiem iedzīvotāju, tomēr samazinājums apkaimju griezumā nav bijis viendabīgs – 34 apkaimēs iedzīvotāju skaits šajā laika posmā samazinājās, bet 24 – palielinājās. Iedzīvotāju skaita ziņā vislielākais samazinājums bija vērojams Ķengaragā, Vecmīlgrāvī, Imantā, Avotos, Šampēterī, Ziepniekkalnā un Purvciemā, bet pieaugums - Pleskodālē, Mīlgrāvī, Vecdaugavā, Dreiliņos un Skanstē.

⁷ Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvotuma telpiskās struktūras stiprināšanai. SIA "Grupa 93", Rīga, 2014

⁸ Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvotuma telpiskās struktūras stiprināšanai. SIA "Grupa 93", Rīga, 2014

⁹ Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvotuma telpiskās struktūras stiprināšanai. SIA "Grupa 93", Rīga, 2014

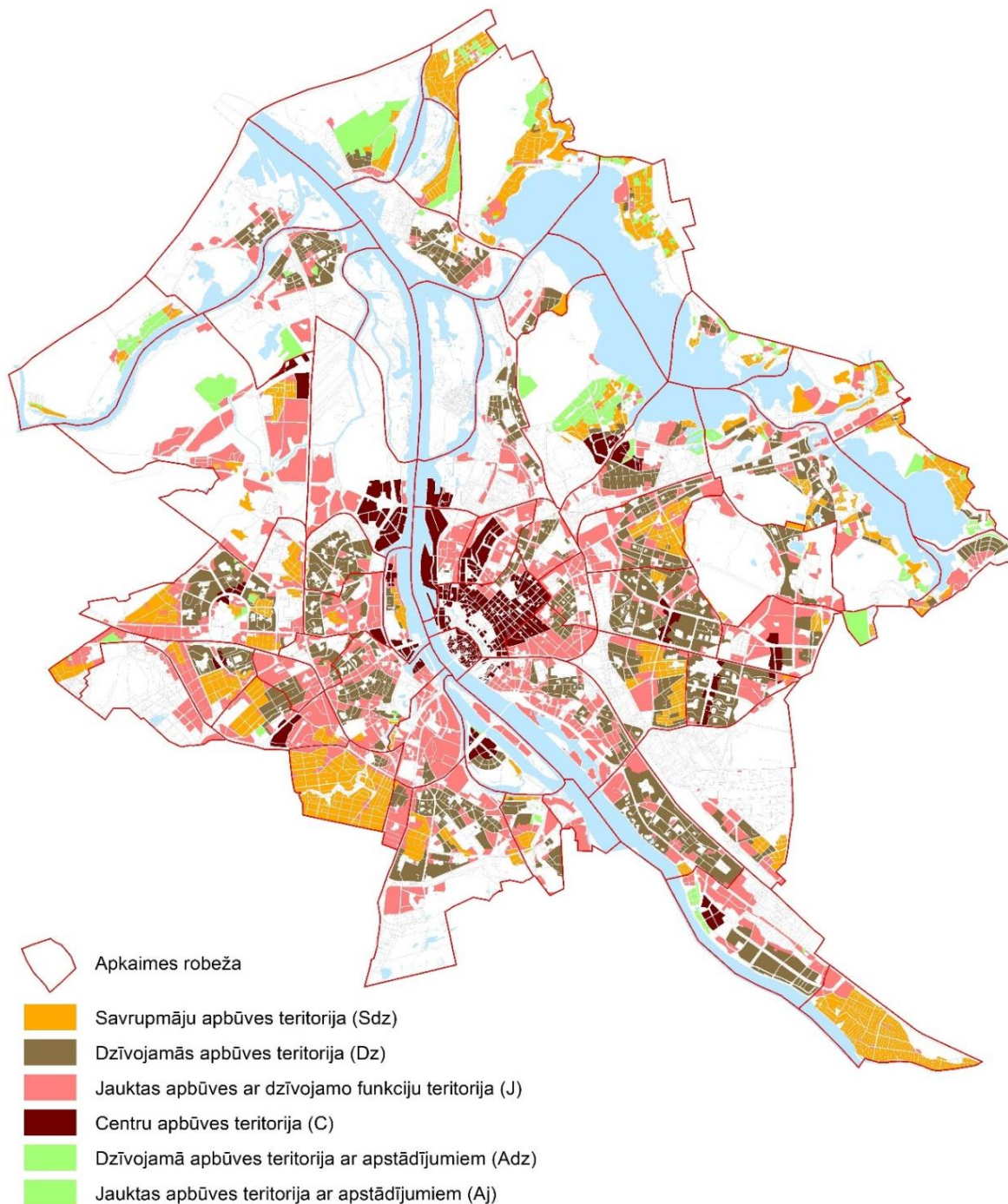


2.2.att. Iedzīvotāju skaits apkaimēs 2011.gada sākumā. Datu avots: CSP, 2011. gada tautas skaitīšana

Saskaņā ar RTP 2006-2018 funkcionālās zonas, kurās atļauta dzīvojamās apbūves attīstība (dzīvojamās apbūves teritorijas ar apstādījumiem ADz, jauktas apbūves ar apstādījumiem teritorijas Aj, centru apbūves teritorijas C, dzīvojamās apbūves teritorijas Dz, jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorijas J, savrupmāju apbūves teritorijas SDz) aizņem 31 % no pilsētas teritorijas jeb 9 185 ha.

RTP2006-2018 noteiktajās dzīvojamās apbūves teritorijās dzīvo 93% Rīgas iedzīvotāju.

Lielākā funkcionālā zona, kur atļauta dzīvojamā apbūve, ir dzīvojamās apbūves teritorija Dz – tās kopējā platība ir 2 454 ha, īpatsvars kopējā funkcionālo zonu bilancē – 8%.¹⁰



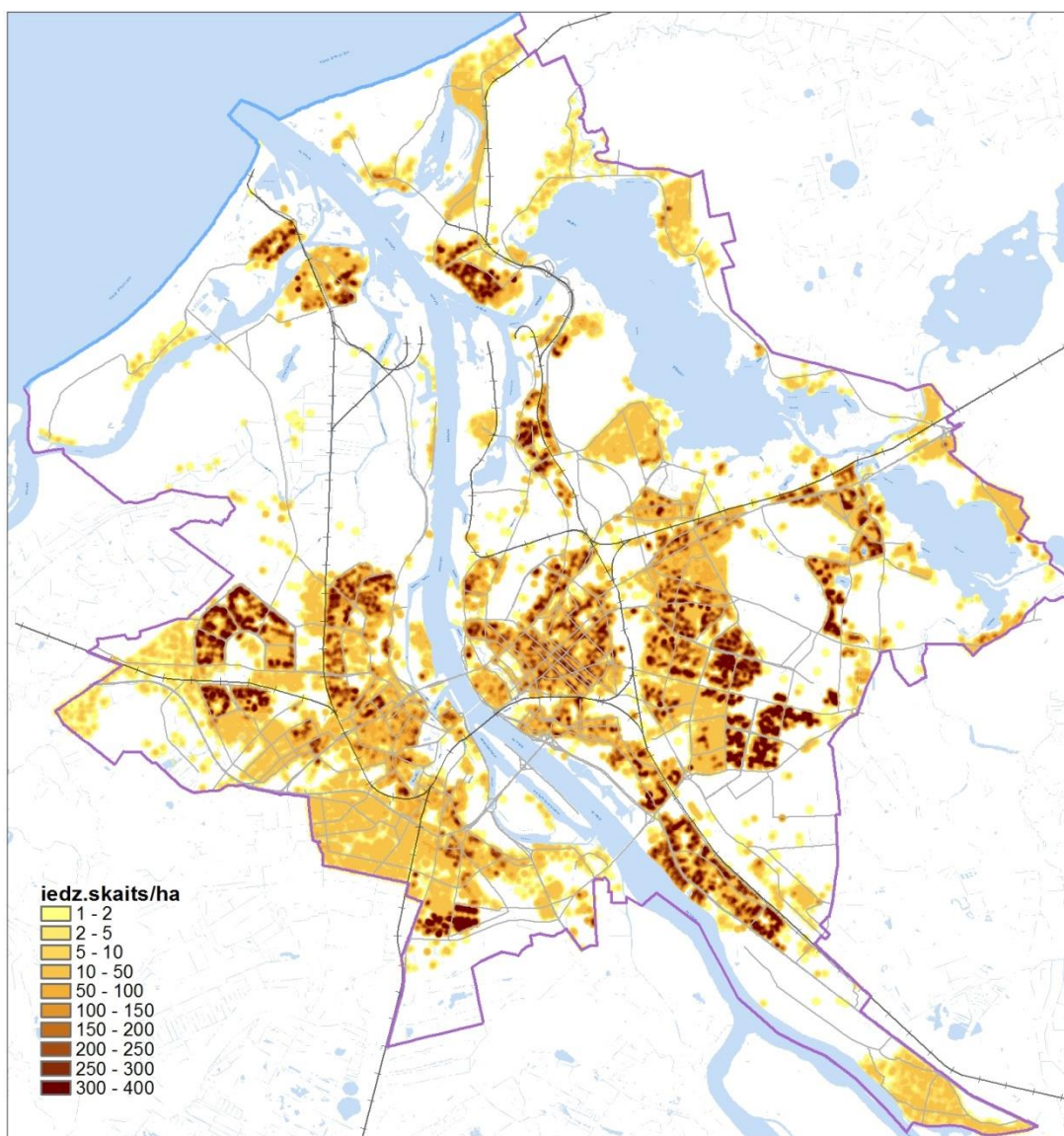
2.4. attēls. Funkcionālās zonas, kur ir atļauta dzīvojamā apbūve

¹⁰ Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvotuma telpiskās struktūras stiprināšanai. SIA "Grupa 93", Rīga, 2014

Platības ziņā lielākās dzīvojamai apbūvei atvēlētās teritorijas atrodas Kleistos (450,6 ha), Imantā (435,2 ha), Ziepniekkalnā (388,8 ha), Juglā (322,5 ha), Teikā (319,2 ha) un Bierīšos (303,1 ha).

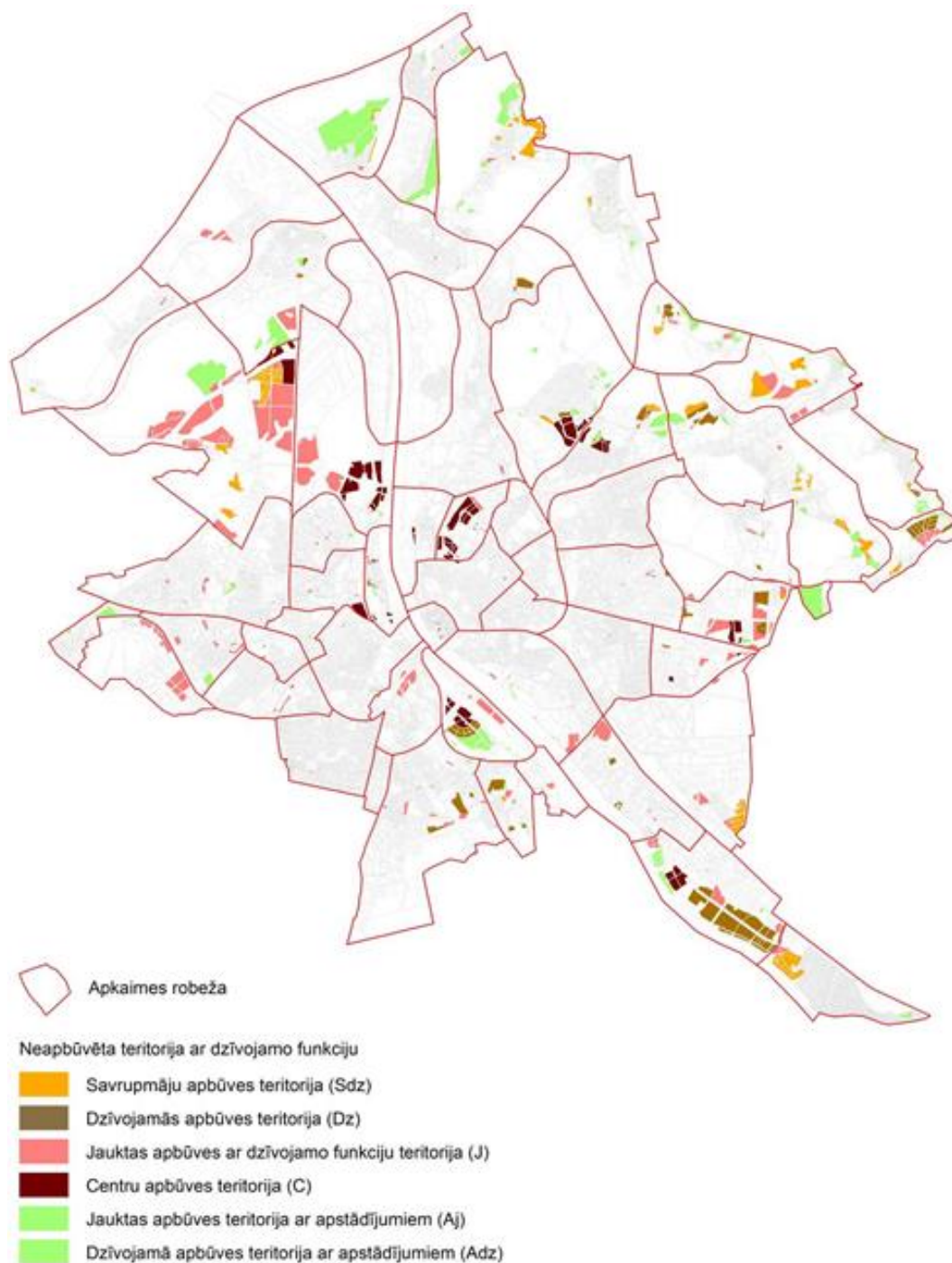
Par apkaimēm ar dzīvojamās funkcijas prioritāti (jeb par mājokļa funkcijai nozīmīgām apkaimēm) var uzskatīt tās, kur dzīvojamās apbūves teritorijas aizņem vairāk nekā pusi no apkaimes platības (skatīt 1. pielikumu). Rīgā tādas ir divdesmit – Atgāzene, Avoti, Šampēteris, Bierīši, Teika, Pleskodāle, Ziepniekkalns, Dreiliņi, Dzirciems, Zolitūde, Skanste, Purvciems, Pļavnieki, Ķengarags, Beberbeķi, Dārziņi, Centrs, Torņakalns, Āgenskalns un Dārzciems.

No šīm apkaimēm visapdzīvotākās ir apkaimes, kur dominē lielmēroga dzīvojamie kvartāli – Purvciems, Pļavnieki, Ķengarags, Ziepniekkalns, kā arī pilsētas centrālā daļa – Centrs, Avoti. Pieminētās apkaimes ir arī starp visblīvāk apdzīvotajām – iedzīvotāju blīvums ir robežās starp 100 un 200 iedzīvotājiem uz hektāru dzīvojamo teritoriju platības, Pļavniekos sasniedzot pat 275 iedzīvotājus uz hektāru platības. Vairāk par 100 iedz./ha ir arī Āgenskalnā (119 iedz./ha) un Zolitūdē (110 iedz./ha). Neraugoties uz lielo iedzīvotāju skaitu, salīdzinoši zems blīvums ir Ziepniekkalnā – 85 iedz./ha.



2.5. attēls. Iedzīvotāju blīvums

Zems iedzīvotāju blīvums ir apkaimēs ar vēsturiski iedibinātu savrupmāju apbūvi – Dārziņos (12 iedz./ha), Bierīnos (31 iedz./ha), Beberbeķos (6 iedz./ha), un mazstāvu apbūvi – Atgāzenē (27 iedz./ha), Pleskodālē (27 iedz./ha), Šampēterī (48 iedz./ha), Torņakalnā (44 iedz./ha), kā arī apkaimēs, kur dzīvojamās apbūves attīstība uzsākta salīdzinoši nesen – Dreiliņos (21 iedz./ha) un Skanstē (10 iedz./ha).



2.4. attēls. Neapbūvētās teritorijas funkcionālajās zonās, kur ir atļauta dzīvojamā apbūve

Vērtējot RTP2006-2018 noteikto dzīvojamās apbūves teritoriju ietilpību atbilstoši noteiktajam funkcionālajam zonējumam un apbūves parametriem, aprēķināts¹¹, ka maksimālā stāvu platība dzīvojamai apbūvei, ko iespējams izveidot jau noteiktajās dzīvojamās apbūves

¹¹ Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvotuma telpiskās struktūras stiprināšanai. SIA "Grupa 93", Rīga, 2014

teritorijās, ir gandrīz 90 miljoni m², kas ir pietiekami 2,3 miljonu iedzīvotāju nodrošināšanai ar dzīvojamo platību, paredzot 53 m² uz vienu cilvēku savrupmāju apbūvē un 35 m² uz vienu cilvēku daudzdzīvokļu apbūvē (skatīt 2. pielikumu).

Atsevišķi izvērtējot, kāda ietilpība ir RTP2006-2018 noteiktajās dzīvojamās apbūves teritorijām, kur attīstība vēl nav uzsākta, redzams, ka šo teritoriju kopējā platība ir 1 740 ha, maksimālā dzīvojamās apbūves stāvu platība ir 16,6 miljoni m², ietilpība – 436 tūkstoši iedzīvotāju (skatīt 3. pielikumu). Jāatzīmē, ka neapbūvēto jeb jauno plānoto apbūves teritoriju īpatsvars ir neliels – tikai 8%.¹²

RTP2006-2018 apdzīvojuma struktūras veidošanas pamatprincips, balstoties uz tā brīža politiskajām nostādnēm, bija policentriskas pilsētas veidošana, nosakot teritorijas ārpus pilsētas centra ar paaugstinātu apbūves intensitāti un pieļaujamo stāvu augstumu. Stratēģijā apstiprinātās apdzīvojuma telpiskās struktūras veidošanas vadlīnijas paredz atgriešanos pie vēsturiski iedibinātā monocentriskās pilsētas modeļa, nosakot telpiskās struktūras iedalījuma 3 pamatelementus – pilsētas kodolu, priekšpilsētu un perifēriju, kā arī definējot raksturīgo apbūves tipu katram no tiem:

- 1) pilsētas kodolā – kompakts apdzīvojuma tips;
- 2) priekšpilsētā – mikrorajonu jeb lielmēroga dzīvojamo kvartālu un jauktā apdzīvojuma kombinācija, šajā daļā attīstot dzīvojamo apbūvi, ne augstāku par 5 stāviem;
- 3) perifērijā – raksturīga savrupmāju un mazstāvu apbūve ar daudzveidīgām rekreācijas teritorijām.

Par spīti pesimistiskajām prognozēm, Rīgas stratēģiskais mērķis ir panākt iedzīvotāju skaita palielināšanos tā, lai 2030. gadā tas tuvotos 700 tūkstošiem iedzīvotāju, balstoties uz bērnu un iebraukušo iedzīvotāju, tostarp reemigrējušo skaita pieaugumu.¹³ Tādējādi var secināt, ka jau RTP2006-2018 noteiktās apbūves teritoriju rezerves ir pietiekamas, lai nodrošinātu nepieciešamo mājokļu apjomu Stratēģijā noteiktajam iedzīvotāju daudzumam. **Tāpēc RTP2030 nav nepieciešams plānot jaunas teritorijas dzīvojamās apbūves attīstīšanai papildus RTP2006-2018 jau noteiktajām, bet neapgūtajām teritorijām dzīvojamās apbūves veidošanai. RTP2030 ir pieļaujama RTP2006-2018 perifērijā un priekšpilsētā noteikto teritoriju, kur iespējama intensīvas daudzstāvu dzīvojamās apbūves veidošana, ietilpības samazināšana, virzoties uz kompakta pilsētas modeļa nostiprināšanu.**

Būtisks plānošanas uzdevums ir veicināt Centra un tam piegulošo apkaimju iedzīvotāju skaita palielināšanos (Avoti, Maskavas forštate, Pētersala – Andrejsala, Skanste, Daugavas kreisais krasts).

Veidojot RTP2030, ieteicams:

1. Teritorijas funkcionālajā zonējumā atteikties no centru apbūves teritorijām ar augstu apbūves intensitāti un augstumu ārpus pilsētas vēsturiskā centra.
2. Vienkāršot apbūves stāvu skaita plānu, nosakot vienu optimālo plānotās apbūves augstumu lielākām teritorijām (apbūves grupām, kvartāliem, funkcionāli saistītām kvartālu grupām); apbūves augstuma noteikšanā balstīties uz esošo iedibināto (raksturīgo) apbūves augstumu.
3. Nodrošināt elastīgus attīstības nosacījumus un apbūves parametrus pilsētas kodola un priekšpilsētas teritorijā.
4. Lai nodrošinātu komfortablu dzīves vidi, ārpus pilsētas kodola teritorijas daudzstāvu daudzdzīvokļu apbūvi bez papildus plānošanas procedūrām priekšpilsētā veidot ar augstumu līdz 6 stāviem, perifērijā - ārpus esošajām

¹² Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvojuma telpiskās struktūras stiprināšanai. SIA "Grupa 93", Rīga, 2014

¹³ Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030.gadam. Ilgtermiņa attīstības mērķis IM1.

daudzstāvu daudzdzīvokļu apbūves teritorijām – līdz 3 stāviem, radot priekšnoteikumus savrupmāju un mazstāvu dzīvojamās apbūves attīstībai.

5. Primāri nodrošināt tehniskās infrastruktūras izbūvi plānotajās apbūves teritorijās, kas atrodas tuvāk pilsētas centram, lai veicinātu to apgūšanu un pilsētas kompaktāka modeļa veidošanos.

Plānotās dzīvojamās apbūves teritorijas jeb RTP2006-2018 noteiktās, bet neapbūvētās (neapgūtās) teritorijas dzīvojamās apbūves veidošanai ieteicams:

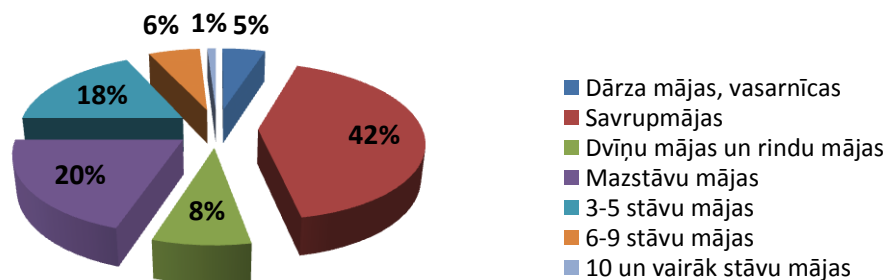
1. Ņemot vērā Stratēģijā noteikto nepieciešamību paplašināt savrupmāju un mazstāvu dzīvojamās apbūves īpatsvaru kopējā apdzīvojuma struktūrā, plānotajās dzīvojamās apbūves teritorijās prioritāri nosakāmas savrupmāju un mazstāvu apbūves funkcionālās zonas, izvērtējot to dzīvojamās vides kvalitātes potenciālu, kā arī vērtējot teritoriju novietojumu pilsētā atbilstoši Stratēģijas nostādņēm.

Lai veicinātu humānas, iedzīvotājiem labvēlīgas un Rīgas mērogam atbilstošas apbūves veidošanu ārpus pilsētas kodolam, maksimālais stāvu skaits jaunveidojamai daudzstāvu dzīvojamai apbūvei priekšpilsētā un perifērijā ieteicams ne lielāks par 6.

3. Mājoklis

3.1. Dzīvojamā fonda raksturojums

Saskaņā ar CSP datiem Rīgā ir aptuveni 28 tūkstoši dzīvojamo māju. Vērtējot pēc ēku tipiem, visvairāk Rīgā ir savrupmāju – 42% no visām dzīvojamām mājām. Pievienojot citus šajā grupā ietveramus ēku tipus – dārza mājas, rindu mājas un dvīņu mājas, savrupmāju kopējais īpatsvars sasniedz 55,2%. Salīdzinoši vienāds ir mazstāvu (1-2 stāvu) dzīvokļu ēku un 3-5 stāvu dzīvokļu ēku īpatsvars – attiecīgi 20% un 18%, savukārt 6-9 stāvu augstas ēkas jau ir tikai 5,6% no kopējā dzīvojamo māju skaita. Pavisam neliels – 1,4% - ir augstāku par 10 stāviem dzīvojamo māju īpatsvars.



3.1. attēls. Dzīvojamo māju sadalījums pēc ēkas tipa. Datu avots: CSP, 2011. gada tautas skaitīšana

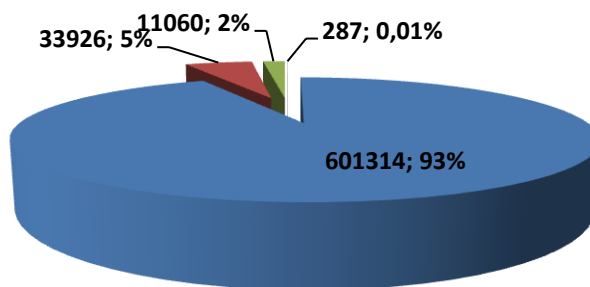
Lielākais dārza māju un vasarnīcu īpatsvars ir Dārziņos, kur atrodas gandrīz 90% no šī tipa mājām. Nozīmīgākās savrupmāju teritorijas ir Bieriņos, Dārzciemā, Imantā, Ziepniekkalnā un Dārziņos, savukārt dvīņu un rindu māju lielākais skaits ir Āgenskalnā, Bieriņos, Imantā, Mežaparkā, Pleskodālē, Teikā, Ziepniekkalnā un Bolderājā.

1-2 stāvu daudzdzīvokļu māju visvairāk ir Āgenskalnā un Teikā. Šajā ēku grupā dominē no 19. gs. beigām līdz 20. gs. pirmajai pusei būvētie dzīvojamo māju rajoni. Savukārt 3-5 stāvu dzīvokļu māju grupā pēc ēku kopplatības dominē pēc II pasaules kara būvētās piecstāvu tipveida mājas lielmēroga dzīvojamajos rajonos Ķengaragā, Ilģuciemā, Imantā un Juglā, lai gan ēku skaita ziņā vislielākais īpatsvars ir Centrā, Avotos, Maskavas forštatē, Āgenskalnā un Teikā.

6-9 stāvu māju kategorijā vislielākais ēku kopskaits ir Centrā – tās ir 19.gs. beigās – 20.gs. sākumā celtās mūra īres mājas perimetrālās apbūves kvartālos, savukārt lielākās apbūves teritorijas un ēku stāvu platības ir lielmēroga dzīvojamo kvartālu apbūvē Pļavniekos, Purvciemā, Zolitūdē.

Rīgā ir maz dzīvojamo māju, kuru augstums pārsniedz 9 stāvus. To kopējais skaits ir 340 jeb 1,4% no visām dzīvojamām ēkām. Lielākais īpatsvars ir padomju laika lielmēroga dzīvojamās apbūves mikrorajonos Imantā, Pļavniekos, Ziepniekkalnā, Ķengaragā, Zolitūdē, Juglā, Purvciemā, Mežciemā un Ilģuciemā, kur tās izkārtotas vienotā kvartālu kompozīcijā ar piecu stāvu mājām un nereti novietotas dzīvāko ielu frontē, pildot arī trokšņa barjeras lomu.

Lai gan, vērtējot pēc dzīvojamo ēku tipa, Rīgā visvairāk ir savrupmāju, absolūti lielākā daļa jeb 93% Rīgas iedzīvotāju dzīvo daudzdzīvokļu mājās. Tikai 5% iedzīvotāju dzīvo savrupmājās, 2% - dvīņu, rindu vai divu dzīvokļu mājās, bet pavisam neliela daļa jeb 0,01% – nedzīvojamās ēkās.



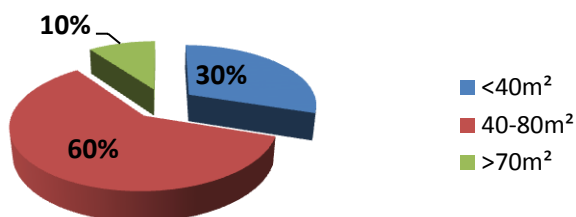
3.2. attēls. Iedzīvotāju sadalījums atbilstoši ēkas tipam. Datu avots: CSP, 2011. gada tautas skaitīšana

Salīdzinājumā ar citām Latvijas lielajām pilsētām Rīgā ir vismazākais savrupmāju īpatsvars, vērtējot pēc platības attiecībā pret visu dzīvojamo platību kopsummu pilsētā, – 1 un 2 dzīvokļu māju kopējais īpatsvars Rīgā ir 9%, kamēr citās lielajās pilsētās vidējais īpatsvars ir 16%.¹⁴

2014. gadā kopējais dzīvojamais fonds Rīgā bija mazliet vairāk nekā 2 miljoni m², līdz ar to vidējā mājokļa platība uz vienu cilvēku sasniedza 28,5 m². Šāds mājokļa nodrošinājums ir vismazākais Latvijā un ir ievērojami zemāks gan par augstāko rādītāju Pierīgā – 44 m², gan vidējo nodrošinājumu Latvijā – 35 m². Pieņemot šo vidējo nodrošinājumu kā mērķa rādītāju mājokļa nodrošinājumam, var aprēķināt, ka esošais mājokļa deficīts Rīgā ir 4 miljoni m².¹⁵

3.2. Mājokļu raksturojums

Rīdzinieku mājokļu apstākļus dažādos aspektos raksturo 2011.gadā notikušās tautas skaitīšanas rezultāti. Saskaņā ar šiem datiem 2011.gada sākumā Rīgā bija 326 567 mājokļi.



3.3. attēls. Mājokļu sadalījums pēc platības. Datu avots: CSP, 2011.gada tautas skaitīšana

Procentuāli rēķinot no visa mājokļu skaita apkaimē, vislielākais mazo mājokļu (platība mazāka par 30 m²) īpatsvars ir Šķirotavā un Grīziņkalnā, kur tādu ir vairāk nekā trešdaļa no visiem apkaimes mājokļiem (attiecīgi 35 % un 36 %). Skaita ziņā visvairāk mazo mājokļu ir Ķengaragā – 4534 mājokļi jeb 15% no visiem apkaimes mājokļiem, Āgenskalnā – 3149 mājokļi jeb 22%, Avotos – 3062 mājokļi jeb 26 %, Maskavas forštatē – 3051 mājoklis jeb 22 % no visiem mājokļiem apkaimē (skatīt 4. pielikumu).

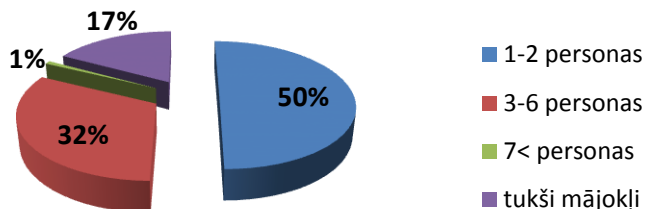
Skaita ziņā pēc platības lielo mājokļu visvairāk ir Centrā, kur lielāki par 100 m² ir 4325 mājokļi jeb 24 % no visiem mājokļiem (skatīt 5. pielikumu). Tipiskākās lielo mājokļu

¹⁴ Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvotuma telpiskās struktūras stiprināšanai. SIA "Grupa 93", Rīga, 2014

¹⁵ Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvotuma telpiskās struktūras stiprināšanai. SIA "Grupa 93", Rīga, 2014

apkaimes, vērtējot pēc procentuālās attiecības, ir Beberbeķi (86), Buļļi (54), Bukulti (123), Vecāķi (354), Bergi (382), Mežaparks (671), Trīsciems (118), Bieriņi (1113), kur lielie mājokļi ir vairāk par trešdaļu no mājokļu kopskaita, tostarp Beberbeķos pat vairāk kā puse.¹⁶

Pusē no mājokļiem dzīvo viens vai divi cilvēki, aptuveni trešā daļa mājokļu ir apdzīvota ar 3 līdz 6 cilvēku lielām mājsaimniecībām.



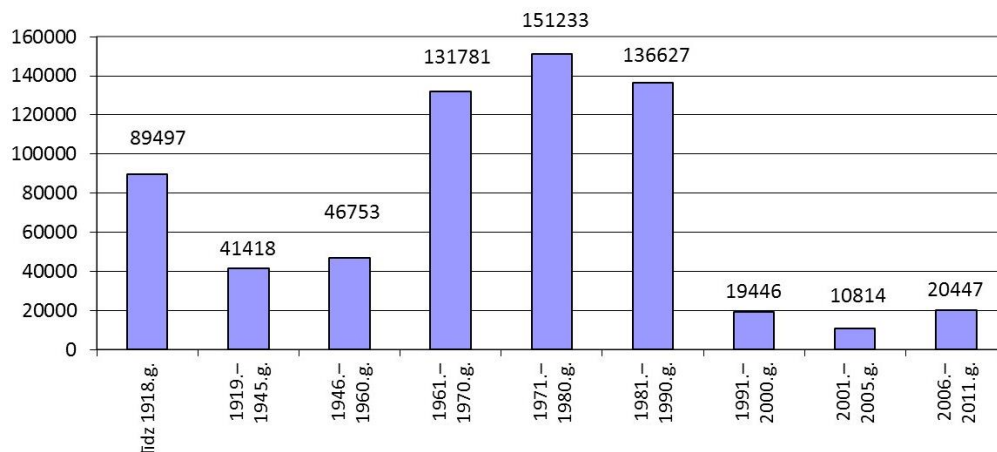
3.4. attēls. Mājokļu sadalījums pēc iedzīvotāju skaita. Datu avots: CSP, 2011.gada tautas skaitīšana

No visiem mājokļiem 17% jeb 54823 ir tukši – bez iedzīvotājiem. Vērtējot tukšo mājokļu attiecību pret mājokļu skaitu apkaimē, procentuāli visvairāk tādu ir Dārziņos (68%), Kleistos (60% jeb 112 mājokļi), Vecpilsētā (47% jeb 783) un Skanstē (44% jeb 265). Tomēr skaitliski visvairāk tukšo mājokļu ir pilsētas centra teritorijās – Centrā tukši 5535 mājokļi jeb 30% no kopējā mājokļu skaita apkaimē, Avotos – 3661 mājoklis jeb 31%, Grīziņkalnā – 2393 mājokļu jeb 28%, Vecpilsētā – 783 mājokļu jeb 47%, Pētersalā – Andrejsalā 685 mājokļu jeb 23% (skatīt 6. pielikumu).

Saskaņā ar 2011. gada tautas skaitīšanas datiem, var uzskatīt, ka 90% rīdiniņu dzīvo mājokļos, kuros ir nodrošināts pamata labiekārtojums – ūdensapgāde, kanalizācija, centrālā apkure. Krāsns apkure ir ēkās, kurās dzīvo 10% jeb 66 651 iedzīvotāju. 8% jeb 52 413 iedzīvotāju mājokļos tualete nav pieslēgta kopējai pilsētas kanalizācijai. Vistrūcīgākais labiekārtojums ir mājokļiem Maskavas forstatē, Āgenskalnā un Avotos, kur ievērojams mājokļu skaits ir ar krāsns apkuri un bez pilsētas kanalizācijas. Salīdzinoši daudz mājokļu ar krāsns apkuri ir arī Torņakalna apkaimē, savukārt pilsētas kanalizācijas trūkums vērojams mājokļos, kas atrodas Grīziņkalna un Centra apkaimē.

Vērtējot mājokļus pēc vecuma, redzams, ka līdz 1918. gada celtos mājokļos dzīvo 14% Rīgas iedzīvotāju, starpkaru periodā laika posmā no 1919. līdz 1945. gadam celtos mājokļos mīt 6% iedzīvotāju. Visvairāk – 72% iedzīvotāju dzīvo pēckara periodā līdz 1990. gadam celtos mājokļos (no 1946. līdz 1970. gadam – 28%, no 1971. līdz 1990. gadam – 44%), savukārt pēc neatkarības atjaunošanas celtos mājokļos dzīvo tikai 8% iedzīvotāji (3% līdz 2000. gadam celtos mājokļos, 5% pēc 2000. gada celtos mājokļos). **Absolūtais vairākums mājokļu Rīgā jeb 92% ir vecāki par 25 gadiem.**

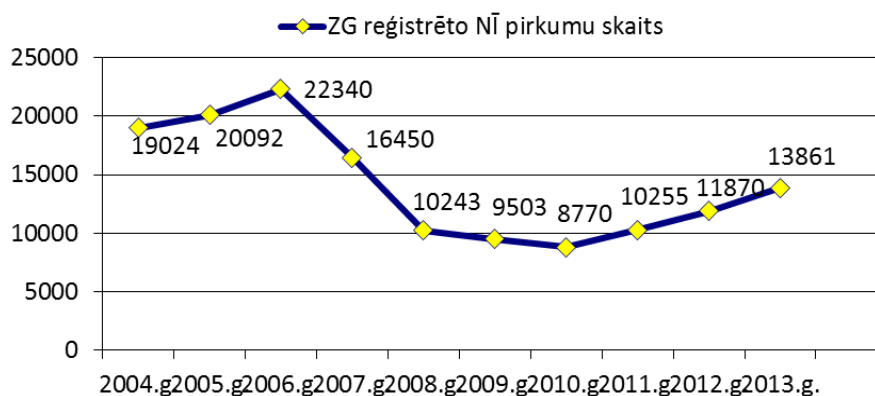
¹⁶ Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvotuma telpiskās struktūras stiprināšanai. SIA "Grupa 93", Rīga, 2014



3.5. attēls. Iedzīvotāju sadalījums atbilstoši ēkas celtniecības periodam. Datu avots: CSP, 2011. gada tautas skaitīšana

3.3. Mājokļu pieprasījuma izvērtējums un prognozes

Nekustamā īpašuma tirgus mājokļu sektora izvērtējums rāda, ka aktivitāte mājokļu tirgū ir zema – lai gan 2014. gadā bija vērojama stabila aktivitātes un cenu pieauguma tendence, tā joprojām ir aptuveni 2007. gada beigu līmenī¹⁷. Rīgā noslēdz vidēji 1000 darījumus mēnesī, nozīmīgākais nekustamā īpašuma tirgus mājokļu segments ir dzīvokļi. Vairāk kā 70 % veido sekundārais tirgus, tostarp, sērijveida dzīvokļi.¹⁸



3.6. attēls. Nekustamo īpašumu pirkumu/pārdevumu dinamika Rīgas pilsētā (2004. – 2013. gads). Datu avots: Zemesgrāmata

Savrupmāju (viena un divu dzīvokļu māju) un savrupmāju apbūves zemes tirgus aktivitāte ir septiņas reizes zemāka un piedāvājums vairākkārtīgi pārsniedz pieprasījumu. Šajā tirgus sektorā Rīgu izkonkurē Pierīga – salīdzinot VZD datus par fiksētajiem tirgus darījumiem ar īpašumiem pēc lietojuma mērķa „Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme”, kopējais darījumu skaits Pierīgas novados kopumā 2013. gadā pusgada laikā pārsniedza 1000 darījumus, kas ir gandrīz trīs reizes vairāk kā Rīgas pilsētā (442).¹⁹

¹⁷ statistika par Zemesgrāmatā reģistrētiem darījumiem,

<https://www.zemesgramata.lv/inc/stat/stat2.asp?lang=lv>

¹⁸ Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvotuma telpiskās struktūras stiprināšanai. SIA “Grupa 93”, Rīga, 2014

¹⁹ Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvotuma telpiskās struktūras stiprināšanai. SIA “Grupa 93”, Rīga, 2014

Ieskatu īrēto mājokļu situācijā sniedz tautas skaitīšanas dati, kas rāda, ka 13% no dzīvojamā fonda Rīgā ir īres mājokļi. Vislielākais īrēto mājokļu īpatsvars ir tādās pilsētas apkaimēs kā Centrs, Avoti, Grīziņkalns, Dreiliņi, kur īres mājokļu ir vairāk nekā 40% no kopējā mājokļu skaita. Nozīmīga daļa jeb aptuveni 20% no dzīvojamā fonda tiek izīrēta arī Maskavas forštatē un Āgenskalnā, savukārt pēc iedzīvotāju skaita lielākajās apkaimēs – Purvciemā, Ķengaragā, Imantā un Pļavniekos saskaņā ar CSP datiem īrēto mājokļu īpatsvars dzīvojamā fondā ir mazs – 5 līdz 7 % robežās.

Pētījuma “Pierīgas iedzīvotāju dzīves vietas izvēles kritēriji” rezultāti liecina, ka Pierīga izkonkurē Rīgu ar zemākām cenām par vienāda tipa nekustamo īpašumu gan īrei, gan iegādei īpašumā, un augstākiem subjektīvās dzīves kvalitātes rādītājiem – gaisa un ūdens kvalitāti, klusumu, dabas tuvumu, drošību, humānāku dzīvojamās vides mērogu, kas iedzīvotāju skatījumā ir svarīgāk par pakalpojumu pieejamību un nodarbinātības iespējām dzīvesvietas tuvumā, jo pakalpojumus un darba vietas nodrošina Rīga pietiekami ērti sasniedzamā attālumā.²⁰

Savukārt 2013. gadā notikušās apkaimju aptaujas rezultāti rāda, ka iedzīvotāji vislabvēlīgāk vērtē savrupmāju un mazstāvu apbūves attīstību savā apkaimē. Tas kopumā sasaucas ar Stratēģijas nostādnēm mājokļu attīstībā.

Mājokļa pieejamību (aktivitāti, pieprasījumu un piedāvājumu mājokļu tirgū) tieši ietekmē kopējā ekonomiskā situācija Rīgā un valstī kopumā, kas nosaka iedzīvotāju maksātspēju un māsaimniecību ienākumus, hipotekāro kredītu pieejamību. Nozīmīgs faktors, kas ietekmē mājokļa pievilcību Rīgā, ir nekustamā īpašuma nodokļu (turpmāk – NĪN) politika. **Atšķirības NĪN apmērā Rīgā un Pierīgā ir viens no galvenajiem iemesliem aktīvākai Pierīgas mājokļu sektora attīstībai, tāpēc ieteicams izvērtēt iespējas pilnveidot NĪN politiku.**

Lai arī Rīgā ir zema nekustamā tirgus aktivitāte, iedzīvotājiem ir interese uzlabot savus dzīves apstākļus, taču ierobežotās maksātspējas dēļ pieejami ir padomju laikā būvēto ēku daudzstāvu dzīvojamo māju dzīvokļi. Arī jauno mājokļu sektorā vispieejamākie ir daudzstāvu māju dzīvokļi, par kuriem arī tiek izrādīta vislielākā interese no pircēju puses. Savukārt savrupmāju un zemes tirgus ir mazattīstīts, tajā trūkst jaunu projektu, kā arī sagatavotu, ar infrastruktūru nodrošinātu teritoriju savrupmāju celtniecībai.²¹

Turpmāk attīstāmo mājokļa tipu izvēli nosaka:

- 1) Rīgas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam, kas atbalsta intensīvāku pilsētas centra teritoriju attīstību (daudzstāvu apbūve (līdz 6 stāviem) un apbūve līdz 15 stāviem prioritārās attīstības teritorijās (Skanstes apkaime));
- 2) nepieciešamība paplašināt savrupmāju sektoru, veidojot konkurētspējīgu piedāvājumu Pierīgai (Trīsciems, Mangaļsala, Juglas apkaime, Bergi, tālākā perspektīvā arī Kleistu, Spilves un Bolderājas apkaimes);
- 3) mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu apbūves (3 līdz 5 stāvi) veidošana no centra attālākajās teritorijās, lai piedāvātu Pierīgas apstākļiem līdzīgu dzīves vidi. Šāda apbūves tipoloģija iezīmēta Stratēģijas apbūves struktūras vadlīnijās, un tas ir salīdzinoši ekonomisks risinājums, kas nodrošina komfortablu dzīves vidi.

Pierīgas attīstītais savrupmāju un mazstāvu apbūves tirgus liecina, ka Rīgā ir nepieciešamas mājokļa attīstības teritorijas un atbalsts to attīstībai/būvniecībai, lai palielinātu pieejama mājokļa īpatsvaru.

²⁰ Pierīgas iedzīvotāju dzīves vietas izvēles kritēriji”, Latvijas Universitāte, Rīga, 2014

²¹ Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvojuma telpiskās struktūras stiprināšanai. SIA “Grupa 93”, Rīga, 2014

Izvērtējot RTP2006-2018 noteikto neapbūvēto dzīvojamās apbūves teritoriju ietilpību, var aplēst, ka turpmākajā plānošanas periodā līdz 2030. gadam iespējams uzbūvēt ap 1 700 savrupmāju ar kopējo platību 256 000 m² (skatīt 7. pielikumu).

Atbilstoši Stratēģijas nostādnēm, jāveicina intensīvāka dzīvojamās apbūves veidošanās pilsētas kodola teritorijās, veicinot neapbūvēto teritoriju apgūšanu esošajās dzīvojamās teritorijās.

Izstrādājot RTP2030, ieteicams palielināt savrupmāju un mazstāvu dzīvojamo māju attīstībai piemērotu teritoriju apjomu, tostarp plānojumā būtu jāietver prasības, kas atbalsta ekonomisku savrupmāju īpašumu veidošanu (minimālā teritorijas platība apbūvei 600 m²).

Vienlaikus jāvērtē apbūvei paredzēto teritoriju apzaļumojuma pakāpe un tips, izvirzot apbūves attīstībai tādus nosacījumus (apbūvējama zemesgabala minimālā platība, apstādījumu īpatsvars), kas novērš apstādījumiem bagātu, tai skaitā mežainu teritoriju degradāciju. Apbūves attīstība šādās teritorijās iespējama tikai pēc kompleksas detalizētas plānošanas.

Lai veicinātu mājokļu apbūves attīstību, nepieciešams pašvaldības atbalsts infrastruktūras attīstībā.

3.4. Mājokļa standarts

Izstrādājot RTP2006-2018, tika noteikts Rīgā pastāvošais un ieteicamais mājokļa standarts. Mājokļa standarts ir izvirzīto prasību kopums mājoklim (platībai, kvalitātei, labiekārtotībai (komforta līmenim)), resursu patēriņam (eksploatācijas rādītājiem), u.c.), lai tas spētu nodrošināt optimālus apstākļus pastāvīgai dzīvošanai. Mājokļa standarts demonstrē attiecīgā laikmeta izpratni par mājokli.

Balstoties uz 2000. gada tautas skaitīšanas datiem, tika secināts, ka par tipiskāko/izplatītāko rīdzinieku mājokli uzskatāms atsevišķs dzīvoklis ar nelielu platību (vidēji 1 istabas dzīvokļa kopplatība ir 30-40 m², 2 istabu – 45-50 m², 3 istabu – 55-65 m², 4 istabu – 65-75 m²) daudzstāvu dzīvojamā mājā, apgādāts ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju, centrālo apkuri, siltā ūdens padevi, balonu vai centralizētu gāzi, vannas istabu.

Mājokļa faktisko atbilstību standartam nosaka tā apdzīvotība, t.i. telpu/platības daudzums, kas ir noteikta lieluma mājāsaimniecības rīcībā. Nosakot pastāvošo standartu, tika secināts, ka no visām rīdzinieku mājāsaimniecībām divas piektdaļas dzīvo mājokļos, kuru istabu skaits atbilst personu skaitam mājāsaimniecībā (standarts n), vēl divas piektdaļas – kur istabu ir mazāk nekā personu (standarts n-x) un tikai viena piektdaļa – mājokļos, kur ir vairāk istabu nekā personu mājāsaimniecībā (standarts n+x).

Kā ieteicamais mājokļa standarts RTP2006-2018 tika pieņemts ES dalībvalstīs pastāvošais mājokļa standarts: ar elektrību, ūdensvadu un kanalizāciju, centralizētu apkuri un telefonu apgādāts mājoklis, kurā trokšņu, putekļu, smaku u.tml. traucējumi nepārsniedz normatīvajos aktos noteikto līmeni, dabiskais apgaismojums un vēdināšana atbilst valstī noteiktiem normatīviem rādītājiem un kurā ir par vienu istabu vairāk nekā personu šajā mājoklī mītošā mājāsaimniecībā jeb standarts n+1.

Līdz 2018. gadam rīdziniekiem nodrošināmo mājokļu platību aprēķināšanai tika pieņemts, ka standartam n atbilst mājokļu platība 28 m²/personai. Standartam n+1 atbilst 35 m²/personai, tomēr šis standarts RTP 2006-2018 tika noteikts par vēlamo, kura sasniegšana būs nākamo pilsētas attīstības plānu uzdevums.

Atsevišķs standarts ir noteikts pašvaldības dzīvojamam fondam, ko realizē SIA "Rīgas pilsētbūvnieks": dzīvokļu būvniecības projektiem izvirzītās prasības un standarti paredz, ka dzīvokļiem jābūt nelieliem, tas nozīmē, ka dzīvokļu kopējā platība ir ne lielāka kā: 35 m² vienistabas dzīvokļiem, 40 m² divistabu dzīvokļiem, 55 m² trīsstabu dzīvokļiem un 65 m² četrstabu dzīvokļiem. Īrniekiem piešķirtajiem dzīvokļiem jābūt ar pilnu iekšējo apdari un santehniku.²²

Standarts pilda kvalitātes mērauklas lomu un tam ir neobligāts raksturs, lai gan praksē Latvijas normatīvajos aktos (lielākoties Ministru kabineta noteikumos) mēdz nostiprināt tehnisko standartu obligāto raksturu, veidojot atsauces uz tiem.

Mājoklis ir cieši saistīts ar dzīvojamo vidi tam apkārt, ar telpu, kurā tas atrodas. Tāpēc mājokļa standarts, kurā ietverti tikai iekštelpas raksturojoši rādītāji, mājokļa kvalitāti neatspoguļo pilnībā. Lai novērtētu mājokļa atbilstību 21.gs. prasībām, tā piemērotību iedzīvotāja dzīvesveidam un vajadzībām, ko ietekmē pilsētvide, kurā mājoklis atrodas, tam nepieciešamās ārtelpas labiekārtojums, dažāda veida pakalpojumu nodrošinājums un pieejamība, **izstrādājot RTP2030, mājokļa standartu būtu lietderīgi paplašināt, izejot ārpus tā iekštelpu perimetram un iekļaujot prasības, attiecināmas uz mājoklim funkcionāli nepieciešamo ārtelpu un dzīvojamo vidi plašākā mērogā.**

Skatīt mājokļa kvalitāti plašākā kontekstā, ietverot arī dzīvojamo vidi, vedina Stratēģija, kā vienu no stratēģiskajām nostādnēm izvirzot kvalitatīvu dzīves vidi un mājokli, jo sevišķi daudzdzīvokļu māju rajonos, sakārtojot publisko ārtelpu un nepieļaujot iekšpagalmu apbūvi, kā arī vēsturiskās apbūves teritorijās, kur jāveicina vēsturiskās apbūves pielāgošana mūsdienu komforta prasībām, vienlaikus saglabājot tās kultūrvēsturisko vērtību.

Mājokļa un dzīvojamās vides standartā jāiekļauj:

- 1) mājokļa platības optimālos kvantitatīvos rādītājus;
- 2) obligātos mājokļa kvalitātes parametrus dažāda tipa jaunbūvējamam mājoklim;
- 3) obligātos (minimālos) kvalitātes parametrus, kas jāsasniedz pārbūvējot dažāda tipa esošu mājokli;
- 4) dzīves vides kvalitāti noteiktā teritorijā ietekmējošos/raksturojošos faktorus;
- 5) kvalitatīvu dzīves vidi/dažādi vērtējamu dzīves vidi raksturojošos rādītājus.

Standarts iedalāms divās daļās:

- I. mājokļa standarta sadaļa, kur ietverts gan mājoklis, gan māja, kurā tas atrodas, tostarp, koplietošanas telpas; mājas privātā vai daļēji privātā ārtelpa.
- II. dzīvojamās vides kvalitātes sadaļa, kur dzīvojamā vide ir teritorija, kurā atrodas mājoklis, kas funkcionāli ir saistīta ar mājokli un kurā atrodas elementi, kas ietekmē (palielina vai pazemina) dzīves vides kvalitāti.

Standarts ir pielietojams:

- 1) Plānošanā – novērtējot situāciju, nosakot jaunu apbūves teritoriju izvietojumu un humanizējamās esošās dzīvojamās apbūves teritorijas;
- 2) Izstrādājot teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus - nosakot prasības dzīvojamās apbūves teritoriju infrastruktūrai un mājokļu projektiem;
- 3) Mājokļa politikā – nosakot sasniedzamos mērķus un risināmās problēmas mājokļa un dzīvojamās vides kvalitātes uzlabošanā.

Mājokļa standarta pamatformula – dzīvojamā platība vienam cilvēkam (dzīvokļa kopējā platība, ieskaitot palīgtelpas). Mājokļa standartā ietverti arī parametri, kas atspoguļo dzīvojamās ēkas un tās privātās teritorijas – zemes īpašuma vai piesaistītā

²² Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmā 2014.- 2018. gadam.

zemesgabala labiekārtojuma līmeni, komforta elementu energoefektivitāti.

Vadoties pēc Eiropas Savienības valstu mājokļu nodrošinājuma vidējiem rādītājiem²³, par optimālu mājokļa standartu Rīgā turpmākajam plānošanas periodam uzskatāms nodrošinājums 35 m² no dzīvokļa kopējās platības uz vienu cilvēku un 52 m² no savrupmājas kopējās platības uz vienu cilvēku.

Mājokļa kvalitātes parametru klāstā vairums ir tehniski risinājumi, kas lielākoties izmantojami kā kritēriji jauna mājokļa kvalitātes noteikšanai. Papildus tos var lietot arī esošā mājokļa atbilstības vērtējumam un mājokļa politikas objektu un mērķu noteikšanai (skat. 8. pielikumu).

²³ Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvotuma telpiskās struktūras stiprināšanai. SIA "Grupa 93", Rīga, 2014

4. Dzīvojamā vide

Mājoklis ir viens no būtiskiem dzīvojamās vides elementiem, tāpēc to raksturojošie rādītāji ir nozīmīgi, vērtējot dzīvojamās vides kvalitāti. Ne mazāk svarīgi nosacījumi dzīvojamās vides kvalitātes vērtējumā ir publiskās ārtelpas un dabas un apstādījumu teritoriju pieejamība, transporta infrastruktūra un sabiedriskā transporta nodrošinājums, dažāda rakstura pakalpojumu pieejamība un citi faktori.

To apliecina arī 2013.gadā notikušās apkaimju aptaujas rezultāti, kas sniedz vispārīgu dzīvojamās vides raksturojumu. Galvenie dzīvojamās vides kvalitātes jautājumi, kas uztrauc iedzīvotājus, ir mājokļu kvalitāte un ārējais izskats, pagalmu labiekārtojums, publiskās ārtelpas kvalitāte un labiekārtojums, ielu un ceļu stāvoklis, dabas un apstādījumu teritoriju kvalitāte un labiekārtojums.

Visapmierinātākie ar savas apkaimes dzīvojamās vides kvalitāti ir savrupmāju teritoriju iedzīvotāji – vairāk nekā 70% no aptaujātajiem, kas atbildēja, ka ļoti patīk dzīvot savā apkaimē, bija no apkaimēm, kur galvenais apbūves tips ir savrupmājas: Beberbeķi, Bergi, Bieriņi, Buļļi, Kundziņsala, Mežaparks, Vecāķi. Apkaimēs ar daudzstāvu dzīvojamo apbūvi tik daudz apmierināto ar dzīves vidi bija tikai Brasas un Purvciema apkaimēs. Vismazāk apmierināti ar dzīvi savā apkaimē ir Katlakalna un Šķirotavas iedzīvotāji - atbildi, ka ļoti patīk dzīvot savā apkaimē, izvēlējās 18% no aptaujātajiem, bet atbildi „drīzāk patīk” izvēlējās 52% respondentu. Tomēr jāatzīmē, ka visās apkaimēs absolūtais vairums no aptaujātajiem kopumā sniedza pozitīvu vērtējumu dzīvošanai savā apkaimē.

Kā pozitīvākos dzīvojamās vides aspektus centram tuvāko apkaimju, kā arī mikrorajonu iedzīvotāji visbiežāk minējuši nodrošinājumu ar sabiedrisko transportu un infrastruktūru, nomaļāko apkaimju iedzīvotāji – dabas teritoriju un ūdeņu tuvumu, mieru un klusumu.

Vislielākās pretenzijas iedzīvotājiem ir pret slikto ielu un ceļu stāvokli un nesakoptajiem iekšpagalmiem, dzīvojamās apbūves izskatu un energoefektivitāti. Sevišķi izteiktas pretenzijas pret veco ēku neapmierinošo vizuālo un tehnisko stāvokli raksturīgas apkaimēs ar augstu vēsturiskās apbūves koncentrāciju. Tāpat iedzīvotājus neapmierina zemā dabas teritoriju sakoptība, kā arī dažādi sociālie faktori – kriminogēna vide un sociāli nelabvēlīgu elementu aktivitātes. Aptauja rāda, ka apkaimēs trūkst veloceliņi un sporta un rotaļu laukumi – to kā nepieciešamo labiekārtojumu aptaujātie iedzīvotāji min visbiežāk.

Pieostas apkaimēs dzīvojamās vides kvalitāti pasliktina troksnis un gaisa piesārņojums no ostas, iedzīvotājiem arī nepatīk intensīvā satiksme. Attālākās apkaimēs būtiska problēma ir pieejamo pakalpojumu klāsts – par to savu neapmierinātību izteikuši Šķirotavas, Vecdaugavas, Vecāķu, Trīsciema, Sužu, Skanstes, Salu, Mežaparka, Mangaļsalas, Dreiliņu, Bukultu, Čiekurkalna, Berģu un Beberbeķu iedzīvotāji.

Visā pilsētā iedzīvotāji ir ļoti rezervēti pret jaunas apbūves attīstību savas dzīves vietas tuvumā. Pārsvarā iedzīvotāji pieļauj mazstāvu (1-3 stāvu) apbūves veidošanu. Izņēmums ir tādas apkaimes kā Sarkandaugava, Rumbula, Maskavas forštate, Dreiliņi un Ķengarags, kur aptuveni trešā daļa no aptaujātajiem iedzīvotājiem kā atbilstošāko tālākai attīstībai atzinuši tieši daudzstāvu apbūvi.

Lai detalizēti izvērtētu pilsētas dzīvojamās vides kvalitāti dažādās Rīgas apkaimēs, pētījuma “Apbūves un vides veidošanas vadlīnijas apdzīvojuma struktūras stiprināšanai” izstrādes ietvaros tika veikts dzīvojamo teritoriju izvērtējums. Pilsētas teritorija, kurā dzīvo 95% Rīgas iedzīvotāju, tika sadalīta 154 dzīvojamās teritorijās, no kurām mazākā teritoriālā vienība ir kvartāls vai kvartāla daļa, kurā lielāko daļu apbūves veido kompakta dzīvojamo ēku grupa ar vismaz 10 dzīvojamām mājām vai vismaz 50 iedzīvotājiem. Katrai teritorijai piešķirts savs unikāls kods (skatīt 15. pielikumu un 9. pielikumu).

Atbilstoši dzīvojamās apbūves tipam pilsētas dzīvojamās teritorijas iedalāmas šādās grupās:

- 1) **Savrupmāju apbūves teritorijas** – kompakti kvartāli un kvartālu grupas, kurās dominē vienģimenes, un divģimeņu māju apbūve ar augstumu līdz 2 (lielākais – 3) stāviem. Lielākās šādas teritorijas ir Jaunciemā, Vecāķos un Vecdaugavā, Mežaparkā, Bergos, Dārziemā, Imantā, Zolitūdē, Pleskodālē un Bieriņos.
- 2) **Mazstāvu apbūves teritorijas** - kompakti kvartāli un kvartālu grupas, kurās dominē dažāda tipa, tostarp, daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas ar augstumu līdz 3 stāviem (lielākoties – līdz 2 stāviem). Lielākās teritorijas atrodas Bolderājā, Ķīpsalā, Zaslaukā, Šampēterī un Torņakalnā.
- 3) **Daudzstāvu apbūves teritorijas** – kvartāli, kvartālu grupas un mikrorajoni, kur dominē daudzstāvu daudzdzīvokļu ēku apbūve ar augstumu virs 3 stāviem. Lielākais īpatsvars ir pirms 1990. gada būvētajiem lielmēroga dzīvojamajiem rajoniem. Šajā grupā neietilpst perimetrālās apbūves teritorijas Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā.
- 4) **Centra apbūves teritorijas** – vairākas atšķirīgas, galvenokārt vēsturiskās apbūves kvartālu grupas Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā. To kopīgā iezīme – perimetrāla apbūve. Atšķirības – ēku tipi, augstums, būvniecības laiks, galvenie būvmateriāli, apbūves kvalitāte (piemēram, koka apbūve Grīziņkalnā, Centrs, Vecrīga, Avoti).
- 5) **Jauktas apbūves teritorijas** – kvartāli un kvartālu grupas, kurās nav vienas dominējošas dzīvojamās apbūves kategorijas (dažādi ēku tipi, augstums, apbūves attīstības laiks). Lielākās teritorijas atrodas Čiekurkalnā, Teikā, Maskavas forštatē, Dzirciemā, Āgenskalnā un Ziepniekkalnā.

Dzīvojamās vides kvalitāti raksturojošie rādītāji tika vērtēti kvantitatīvi, izmantojot ĢIS analīzi, un kvalitatīvi, balstoties uz ekspertu pieredzi un zināšanām par katru konkrēto teritoriju (faktoru vērtības un skaidrojumus skatīt 10. pielikumā).

Dzīvojamās vides novērtējumam atlasīta virkne faktoru un parametru, kas tieši iedarbojas uz tās kvalitāti – paaugstina (var paaugstināt) vai pazemina (var pazemināt) to.

Tabula Nr. 3. Dzīvojamās vides kvalitāti ietekmējošie faktori (ĢIS analīzei)

Nr.	Faktors	Skaidrojums
1.	Pozitīvi faktori	Faktori, kas uzlabo dzīves vides kvalitāti
1.1.	Ūdensmalu tuvums	Publiski pieejamu ūdensmalu tuvums vērtēts kā faktors, kas paaugstina dzīves vides kvalitāti – uzlabo vides kvalitāti un rekreācijas iespējas dzīves vietas tuvumā.
1.2.	Dabas un apstādījumu teritoriju tuvums	Publisku dabas un apstādījumu teritoriju tuvums vērtēts kā faktors, kas paaugstina dzīves vides kvalitāti – uzlabo vides kvalitāti un rekreācijas iespējas dzīves vietas tuvumā.
1.3.	Dzelzceļa stacija	Dzelzceļa stacija dzīves vietas tuvumā sniedz labākas iespējas izmantot sabiedriskā transporta pakalpojumus.
1.4.	Sabiedriskā transporta pieturvieta	Autobusa, tramvaja un trolejbusa pieturas tuvums sniedz labākas iespējas izmantot sabiedriskā transporta pakalpojumus. Vērtējumā ņemts vērā arī maršrutu skaits.
1.5.	Vispārizglītojošās skolas	Skolas tuvums vērtēts kā pakalpojumu pieejamību uzlabojošs faktors. Vērtējumā ņemts vērā arī skolu reitings
1.6.	Pirmsskolas izglītības iestādes	Pirmsskolas izglītības iestādes tuvums vērtēts kā pakalpojumu pieejamību uzlabojošs faktors. Vērtējumam atlasītas pašvaldības PII.
1.7.	Sekundārās un terciārās veselības aprūpes iestādes	Veselības aprūpes iestādes tuvums vērtēts kā pakalpojumu pieejamību uzlabojošs faktors.

Nr.	Faktors	Skaidrojums
1.8.	Veikali un tirdzniecības centri	Pārtikas un ikdienas preču veikalu un tirdzniecības centru tuvums vērtēts kā pakalpojumu pieejamību uzlabojošs faktors.
1.9.	Attālums no pilsētas centra	Atrašanās pilsētas centra tuvumā vērtēta kā faktors, kas uzlabo pakalpojumu pieejamību.
1.10.	Centralizēta ūdensapgāde	Ar centralizētu ūdensapgādi nodrošināta teritorija; iespējas tādu ierīkot.
1.11.	Centralizēta sadzīves kanalizācija	Ar centralizētu sadzīves kanalizāciju nodrošināta teritorija; iespējas tādu ierīkot.
2.	Negatīvi faktori	Faktori, kas pasliktina dzīves vides kvalitāti
2.1.	Magistrālā iela	Dzīvas satiksmes B, C un D kategorijas ielu tuvums vērtēts kā vides kvalitāti un sadzīves apstākļus pasliktinošs faktors
2.2.	Dzelzeļš	Dzelzeļa līnijas tuvums vērtēts kā vides kvalitāti un sadzīves apstākļus pasliktinošs faktors.
2.3.	Uzņēmumi, kuriem izsniegtas A un B kategorijas piesārņojošās darbības atļaujas	Tādu uzņēmumu tuvums, kam izsniegtas A un B kategorijas piesārņojošās darbības atļaujas, vērtēts kā potenciāls vides kvalitāti un sadzīves apstākļus pasliktinošs faktors.
2.4.	Paaugstinātas bīstamības objekti	Nacionālas un reģionālas nozīmes paaugstinātas bīstamības objektu tuvums vērtēts kā potenciāls vides kvalitāti un sadzīves apstākļus pasliktinošs faktors.
2.5.	Ražošanas uzņēmumi	Ražošanas uzņēmumi ir ar dzīvojamo apbūvi konfliktējošs izmantošanas veids, to tuvums vērtēts kā potenciāls vides kvalitāti un sadzīves apstākļus pasliktinošs faktors.
2.6.	Lidosta	Dzīvojamās apbūves atrašanās Starptautiskās lidostas "Rīga" gaisa kuģu nolaišanās / pacelšanās 2km sektorā un lidostas trokšņu diskomforta zonā vērtēta kā vides kvalitāti un sadzīves apstākļus pasliktinošs faktors.
2.7.	Brīvostas teritorija	Ostas darbība ir ar dzīvojamo apbūvi konfliktējošs izmantošanas veids, tās tuvums vērtēts kā potenciāls vides kvalitāti un sadzīves apstākļus pasliktinošs faktors.
2.8.	Ēku tehniskais stāvoklis (nolietojums)	Liels sliktā tehniskā stāvoklī (nolietojums virs 50%) esošu ēku īpatsvars liecina par sliktu dzīvojamās vides kvalitāti teritorijā kopumā.
2.9.	Publiski objekti (sporta, izklaides, u.tml.), kas rada sadzīviskus traucējumus	Atsevišķi plaši apmeklēti publiski objekti, kaut arī epizodiski, tomēr rada ievērojamus sadzīviskus traucējumus – troksni, autotransporta pieplūdumu, drošības situācijas pasliktināšanos.
2.10.	Gaisa piesārņojums NO2	Gaisa piesārņojuma līmenis daudzās teritorijās ir viens no galvenajiem dzīves vidi pasliktinošiem apstākļiem.
2.11.	Gaisa piesārņojums Pm10	Gaisa piesārņojuma līmenis daudzās teritorijās ir viens no galvenajiem dzīves vidi pasliktinošiem apstākļiem.

Ekspertu vērtējumā ir pausts viedoklis par virkni dzīves vides kvalitāti ietekmējošo faktoru, balstoties uz ekspertu pieredzi, zināšanām un pieejamo informāciju par vērtējamo teritoriju (skatīt 11. pielikumu). Vērtētie raksturlielumi:

- 1) pilsētībūvnieciskās struktūras un apbūves/arhitektūras kvalitāte;
- 2) publisku rekreācijas teritoriju pieejamība;
- 3) sabiedriskā transporta pieejamība;
- 4) publisko pakalpojumu pieejamība;
- 5) vides kvalitāte;

- 6) sociālais fons;
- 7) unikālas kvalitātes, vietas unikalitāte.

Savrupmāju apbūves teritoriju grupā visaugstāk novērtētas privātmāju teritorijas Juglā, Mežciemā, Zolitūdē, Imantā, Teikā, Purvciemā, Vecāķos, Bierīnos un Mežaparkā, bet viszemāk – Ziepniekkalnā, Mangaļsalā, Mūkupurvā, Beberbeķos, Šķīrotavā un Kundziņsalā (pilnu dzīvojamo teritoriju novērtējumu skatīt 12. pielikumā).

Mazstāvu apbūves teritoriju grupā dzīvojamās vides kvalitāte visaugstāk tika novērtēta Zasulaukā, Sarkandaugavā un Bolderājā, bet viszemāk – Juglā, Dzirciemā un Šķīrotavā, savukārt no daudzstāvu apbūves teritorijām visaugstāk dzīvojamās vides kvalitāte novērtēta Juglā, Zolitūdē, Āgenskalnā, Mežciemā un Maskavas forštatē, bet viszemāk – Čiekurkalnā, Bišumuižā un Dreiliņos.

Starp jauktas apbūves teritorijām visaugstākā dzīvojamās vides kvalitāte atbilstoši novērtējumam ir Pētersalā – Andrejsalā, Juglā, Maskavas forštatē un Dzirciemā, savukārt viszemākā – Bišumuižā un Ziepniekkalnā. Kopumā augsts dzīvojamās vides kvalitātes novērtējums ir centra apbūves teritorijām.

Jāatzīmē, ka teritorijas var salīdzināt tikai to tipoloģiskās grupas ietvaros, jo katram apdzīvojuma tipam ir savi prioritārie faktori, kas nodrošina dzīvojamās vides kvalitāti. Tāpat ir vērts pievērst uzmanību teritorijām, kuru skaitliskais novērtējums krasi atšķiras no ekspertu vērtējuma – piemēram, Maskavas forštatē pēc kvantitatīvajiem rādītājiem ir augsta dzīvojamās vides kvalitāte, bet ekspertu vērtējumā tieši pretēji – zema.

Ārējie faktori, kas raksturo dzīvojamās vides kvalitāti, dalāmi divās grupās:

- 1) Apstākļi, ko nevar vai ir sarežģīti mainīt (ūdensobjekti, dzelzceļš, autoceļš, u.tml.)
- 2) Apstākļi, ko iespējams mainīt (pakalpojumu nodrošinājums, sabiedriskā transporta nodrošinājums, daļēji arī apstādījumu teritorijas, u.tml.).

Turpmākajā plānošanas procesā teritoriju analizē jāfiksē tie faktori, kas būtiski pasliktina dzīves vides kvalitāti un atbilstoši problēmu raksturam jāvērtē iespējas tās novērst vai samazināt. Piemēram, ļoti liela nozīme ir pakalpojumu nodrošinājumam. Ja šie aspekti ir saņēmuši zemu novērtējumu, turpmākajā plānošanas procesā jāpievēršas publisko pakalpojumu dažādošanai un pārklājuma nodrošināšanai (piemēram, pirmsskolas izglītības iestādes). Savukārt, tā kā ir praktiski neiespējami pārvietot esošu dzelzceļa līniju, tās negatīvās ietekmes zonā veicami trokšņa samazināšanas pasākumi. Pilsētas centrā viens no nozīmīgākajiem faktoriem, kas pasliktina dzīves vides kvalitāti, ir gaisa piesārņojums.²⁴

Vērtējot RTP2006-2018 noteikto neapbūvēto dzīvojamās apbūves teritoriju kvalitāti, virkne parametru, kas izmantoti esošo dzīvojamo teritoriju kvalitātes novērtēšanai, piemēram, tādi kā pakalpojumu nodrošinājums, neapbūvētajām teritorijām nav pielietojami, tādēļ par svarīgāko kvalitātes faktoru kļūst attālums no pilsētas centra, jo centram tuvākajās teritorijās ir labāka pakalpojumu sasniedzamība.

Vērtības, kas raksturo attālumu no centra, iedala teritorijas trīs grupās:

- 1) Rīgas vēsturiskais centrs un teritorijas, kas tieši robežojas ar to;
- 2) Priekšpilsēta;
- 3) Perifērija – teritorijas pie pilsētas robežas.

Nozīmīgi faktori dzīvojamās vides kvalitātes paaugstināšanai ir dabas, apstādījumu un publisku rekreācijas teritoriju klātbūtne, tostarp kā papildus priekšrocība vērtējama atrašanās pieejamu krastmalu tuvumā.

²⁴ Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvojuma telpiskās struktūras stiprināšanai. SIA "Grupa 93", Rīga, 2014

Neapbūvēto apbūves teritoriju, kur iespējama dzīvojamā apbūve, izvietojums redzams 16. pielikumā. Teritoriju dzīvojamās vides kvalitātes vērtējums ir redzams 4. tabulā, savukārt detalizēti dažādu faktoru izvērtējuma rezultāti apskatāmi 13. pielikumā.

Tabula Nr. 4. Plānoto dzīvojamās apbūves teritoriju dzīvojamās vides kvalitātes vērtējums

Nr.	Nosaukums	Kategorija	Kods	Kopējā platība, ha	Summa, kopā
1.	Mežaparks	I	I-4	78,04	17,65
2.	Skanstē	I	I-5	96,4	15,91
3.	Dreiliņi	I	I-6	35,07	15,51
4.	Ziepniekkalns	II	II-7	19,82	11,76
5.	Jaunbiķeri	I	I-7	42,41	11,37
6.	Polijas akadēmija	I	I-3	21,76	9,44
7.	Bišumuiža	I	I-13	15,55	8,50
8.	Zēluste	I	I-8	27,07	8,04
9.	Mangaļsala	I	I-1	135,06	6,75
10.	Podrags	II	II-8	141,96	6,63
11.	Juglasciems	I	I-9	38,36	6,00
12.	Trīsciems	I	I-2	31,69	5,73
13.	Kleisti	II	II-11	179,69	2,77
14.	Spilves pļavas	II	II-10	254,3	1,80
15.	Rumbula	II	II-4	310,72	1,52
16.	Rātsupe	II	II-9	136,38	1,51
17.	Mūkupurvs	II	II-12	25,18	0,33
18.	Juglas kanāls	II	II-1	88,14	-0,62

Esošo un plānoto dzīvojamās apbūves teritoriju izvērtējums rāda, ka dzīvojamās vides vērtēšanas faktori dalāmi universāli lietojamos un tādos, kas izmantojami tikai jau apbūvētu teritoriju vērtējumam. Priekšlikums dzīvojamās vides standartam sakārtots 14. pielikumā. Turpmākajā plānošanas procesā standarts ir papildināms ar konkrētiem vides kvalitātes parametriem – trokšņa un gaisa piesārņojuma datiem, kā arī jāaktualizē inženiertehniskās apgādes nodrošinājums.

Turpmākajā plānošanas procesā ieteicams:

- Dzīvojamās vides kvalitātes celšanai teritorijas plānojumā ieviest dzīvojamās vides standarta prasības atbilstoši dažādiem mājokļu un dzīvojamo teritoriju tiem;**
- Identificējot dzīvojamās vides kvalitāti pazeminošos faktoros un pasākumus to novēršanai vai mazināšanai (nodrošinājums ar tehnisko inženierinfrastruktūru, nepieciešamās publiskās ārtelpas deficīts, pakalpojumu objektu un sabiedriskā transporta pieejamība, u.tml.), noteikt kompleksi humanizējamās teritorijas ar mērķi izstrādāt rīcības programmas to revitalizācijai;**
- Nepieciešams nodalīt teritorijas, kur turpmāk nav pieļaujama daudzstāvu daudzdzīvokļu māju attīstība, un teritorijas, kur nav pieļaujama savrupmāju apbūve (teritorijas, kur maksimālais atļautais apbūves augstums ir lielāks par 3 stāviem);**
- Nepieciešams ieviest papildus nosacījumus atļautajiem uzņēmējdarbības (pakalpojumu un ražošanas) veidiem dzīvojamās apbūves teritorijās atbilstoši funkcionālajai zonai;**
- Jāizvirza nosacījumi jaunajai apbūvei esošajās dzīvojamās apbūves teritorijās, lai nepieļautu negatīvu noslodzi uz apkārtnes teritoriju infrastruktūru;**
- Balstoties uz mājokļu un dzīvojamās vides standartu, jārada prasības esošās**

apbūves pārbūvei un teritoriju revitalizācijai;

7. Jānosaka turpmākās plānošanas teritorijas: lielmēroga dzīvojamie rajoni (padomju laikā būvētie mikrorajoni) un kompleksi pārbūvējamas/revitalizējamas teritorijas (apbūves aizsardzības teritorijas; teritorijas, kur dominē 19. – 20. gadsimtu mijā attīstītie kvartāli un apbūve).

RTP2006-2018 noteiktais dzīvojamo teritoriju funkcionālais zonējums jāpārskata, vadoties pēc iedibinātās dzīvojamās apbūves tipa un veiktā dzīvojamās vides kvalitātes novērtējuma, katrai no dzīvojamām teritorijām RTP2030 nosakot atbilstošāko funkcionālo zonējumu.

Līdz ar MK noteikumu Nr. 240 stāšanos spēkā Latvijā ir noteikta vienota funkcionālā zonējuma klasifikācija un atļauto izmantošanas veidu spektrs konkrētās funkcionālajās zonās. Dzīvojamā funkcija ir atļauta tādās funkcionālajās zonās kā *Savrupmāju apbūves teritorija* (DzS), *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija* (DzM), *Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija* (DzD), *Jauktas centra apbūves teritorija* (JC), *Publiskās apbūves teritorija* (P), *Ūdeņu teritorija* (Ū).

Lai nodrošinātu teritorijas plānojuma atbilstību šo MK noteikumu prasībām, vienlaikus saglabājot plānojuma pēctecību un respektējot pilsētas attīstības vajadzības, nepieciešams veikt pāreju no iepriekšējā funkcionālā zonējuma uz jauno, atbilstoši MK noteikumu prasībām.

RTP2030 funkcionālās zonas nosakāmas atbilstoši MK noteikumu Nr. 240 prasībām, tām atbilstošās RTP2006-2018 funkcionālās zonas apkopotas 5. tabulā.

5. tabula. Funkcionālo zonu pārejas tabula

RTP2006-2018	RTP2030
Savrupmāju apbūves teritorija (SDz)	Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)
Dzīvojamās apbūves teritorija (Dz)	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)
Dzīvojamās apbūves teritorija ar apstādījumiem (ADz)	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM2) (apbūve ar apstādījumiem)
Centru apbūves teritorija (C)	Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
Jauktas apbūves ar dzīvojamo funkciju teritorija (J)	
Jauktas apbūves teritorija ar apstādījumiem Aj	
Jauktas apbūves ar ražošanas un komercdarbības funkciju teritorija (Jr)	Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
Apstādījumu un dabas teritorija (A)	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)

Izstrādājot funkcionālo zonējumu dzīvojamās apbūves teritorijās, jānosaka pieņemamais pakalpojumu apjoms atbilstoši dzīvojamās teritorijas tipam:

- 1) *Savrupmāju apbūves teritorijā* (DzS) pieļaujami lokāla mēroga pakalpojumi – pirmsskolas izglītības iestādes, ārstu prakses, sociālās aprūpes iestādes; izstrādājot detālplānojumu – nelieli tirdzniecības uzņēmumi, viesu mājas un pansijas, veterinārās prakses;
- 2) *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā* (DzM) un *Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā* (DzD) atļauto pakalpojumu klāsts ir līdzīgs – pirmsskolas, pamata un vidējās izglītības, profesionālās ievirzes un/vai interešu izglītības iestādes, vidēja lieluma tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, biroji, tūrisma un atpūtas iestādes, ambulatoras veselības aizsardzības iestādes, veterinārās prakses, sociālās aprūpes iestādes, reliģisko organizāciju ēkas. DzD teritorijās pieļaujamas

sporta būves bez skatītājiem un ar skatītāju skaitu līdz 300 cilvēkiem, bet DzM sporta būves pieļaujamas, izstrādājot detālplānojumu. Līdzīgas prasības DzM teritorijās ir nosakāmas arī pret kultūras iestāžu izvietošānu, kamēr DzD teritorijās kultūras iestāžu izvietošānai šādas prasības nebūtu nepieciešamas;

- 3) visplašākais pakalpojumu klāsts pieļaujams *Jauktā centra (JC) teritorijās*, kur viens no galvenajiem izmantošanas veidiem ir publiskā apbūve un teritorijas izmantošana, ietverot visa veida biroju, tirdzniecības un pakalpojumu objektu, izglītības, reliģisko, kultūras, zinātnes, ārstniecības, kā arī sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāžu apbūvi, sporta būves, transporta apkalpes, kā arī degvielas uzpildes staciju (turpmāk – DUS) un gāzes uzpildes staciju (turpmāk – GUS) apbūvi. Kā papildizmantošana JC teritorijās pieļaujama ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve, transporta apkalpojošās infrastruktūras apbūve;
- 4) Visās funkcionālajās zonās, kur paredzētā izmantošana ir dzīvojamā apbūve, viens no atļautajiem papildizmantošanas veidiem ir publiskā ārtelpa ar vai bez labiekārtojuma;
- 5) DUS, GUS un transportapkalpes uzņēmumi pieļaujami tikai JC un, izstrādājot detālplānojumu un paredzot objekta izvietošānu vismaz aizsargjoslas platuma attālumā no dzīvojamās apbūves, arī DzD teritorijās.
- 6) Azartspēļu objekti nav pieļaujami DzS, DzM un DzD teritorijās.

4.1. Nosacījumi daudzdzīvokļu ēkām piesaistāmajiem funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem

Lielmēroga dzīvojamās apbūves kvartāli jeb padomju laikā būvētie daudzstāvu daudzdzīvokļu ēku mikrorajoni ir būtisks elements Rīgas apdzīvojuma struktūrā, jo šajos rajonos dzīvo vairāk nekā 60 % Rīgas iedzīvotāju, bet to apbūve veido aptuveni 40 % no pilsētas dzīvojamā fonda. Tāpēc īpaša uzmanība ir pievēršama dzīvojamās vides kvalitātei šajās teritorijās.

Situāciju lielmēroga dzīvojamās apbūves kvartālos ietekmē to veidošanās īpatnības, īpašuma struktūra un iedzīvotāju maksātspēja.

Lielmēroga dzīvojamās apbūves kvartāli padomju laikā tika plānoti kā integrēti apbūves kompleksi ar atšķirīgu telpisko kompozīciju, bet līdzīgiem plānošanas principiem – brīvā plānojumā izvietotas daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas ar plašiem iekškvartālu pagalmiem, kas paredzēti iedzīvotāju rekreācijai, kvartālos izvietotas tirdzniecības un pakalpojumu ēkas, skolas un bērnudārzi. Laikā no 1958. līdz 1990. gadam visā Rīgas teritorijā tika uzbūvēti trīspadsmit šāda tipa dzīvojamie rajoni.

Pēc neatkarības atjaunošanas, veicot īpašumu denacionalizāciju un privatizāciju, lielmēroga dzīvojamās apbūves kvartālos tika radīta jauna nekustamo īpašumu struktūra, atdodot zemju īpašniekiem zemes gabalus to vēsturiskajās robežās un vienlaikus dzīvokļu iemītniekiem ļaujot privatizēt dzīvokļus. Lai nodrošinātu piekļuvi dzīvojamām mājām, tika izstrādāti t.s. vienkāršotie detālplānojumi, kuros noteica dzīvojamām ēkām funkcionāli piesaistāmos zemesgabalus un koplietošanas piebraucamos ceļus.

Līdz ar to izveidojusies komplicēta apsaimniekojamo teritoriju struktūra ar dažāda izmēra un sarežģītas konfigurācijas piesaistāmajiem zemesgabaliem, kuru robežas visai haotiski šķērso zemes īpašumus. Teritorijas, kas nav piesaistītas dzīvojamām mājām, nodalītas atsevišķi un atstātas zemes īpašnieku ziņā.

Ekonomiskā uzplaukuma apstākļos 2002.-2007. g., strauji pieaugot pieprasījumam pēc dzīvojamās platības, lielmēroga dzīvojamo rajonu publiskajā ārtelpā tika uzbūvētas apmēram 50 dzīvojamās mājas ar vairāk kā 1000 dzīvokļiem. Pēc iedzīvotāju protestiem 2006. gadā

Rīgas dome noteica t.s. moratoriju apbūvei iekšpagalmos, kas skāra aptuveni 1700 zemesgabalus ēku iekšpagalmos jeb nepilnus 5 % no pilsētas kopējās platības. 2009. gada decembrī līdz ar grozījumiem RTP2006-2018 TIAN moratorijs būvniecībai iekšpagalmos tika atcelts. Jaunāko, vēl nerealizēto projektu izstrādē pieeja nav mainījies; kvartāli un pagalmi netiek kompleksi plānoti. Iekškvartālu papildinājumi ar jaunām ēkām visbiežāk negatīvi ietekmē to oriģinālo plānojuma sistēmu.²⁵

RTP2006-2018 TIAN ir atsevišķas prasības, kas regulē pēckara daudzdzīvokļu apbūves kvartālu turpmākās attīstības procesu.

TIAN ietvertajā apbūves humanizācijas jēdziena skaidrojumā koncentrēti izklāstīti lielmēroga dzīvojamās apbūves mikrorajonu un kvartālu vides pilnveidošanas mērķi, taču noteikumi nesatur konkrētas prasības vai nosacījumus šādu pasākumu veikšanai - tajos ir ietverta vienīgi apbūves humanizācijas definīcija.

Attiecībā uz jaunām apbūves iecerēm daudzdzīvokļu namu iekšpagalmos noteiktās prasības paredz nepieciešamību ņemt vērā apbūves intensitātes, brīvās teritorijas rādītāja un insolācijas prasības, nosaka gadījumus, kad izstrādājams detālplānojums, veicama būvniecības ieceres sabiedriskā apspriešana, kā arī skaidro rīcību īslaicīgas lietošanas būvju izvietojumam.

Šie noteikumi pēc būtības neveicina lielmēroga dzīvojamās apbūves kvartālu kompleksas pārbūves iespējas. Detālplānojums nav optimāls plānošanas instruments šādu problēmu risināšanai. Detālplānojumus lielākoties izstrādā ieinteresētās personas saviem zemes īpašumiem; būvvalde darba uzdevumā faktiski nevar paplašināt plānojamo teritoriju. Izstrādājot detālplānojumu ārpus sava īpašuma, risinājumi jāaskaņo ar ietekmēto teritoriju īpašniekiem. Šāda kārtība sarežģī plānojuma izstrādes procedūru un nenodrošina risinājumu kvalitāti.

Jāsecina, ka RTP2006-2018 TIAN trūkst efektīvu prasību – plānošanas instrumentu, kas atbalstītu kvalitatīvu risinājumu izstrādi lielmēroga dzīvojamās apbūves teritoriju attīstībai.

Nemot vērā lielmēroga dzīvojamās apbūves īpatsvaru pilsētas dzīvojamā fondā un lomu iedzīvotāju nodrošināšanā ar dzīvojamo platību, ir pietiekams pamats noteikt šo mājokļa sektoru un apbūves teritorijas par vienu no pilsētas mājokļa politikas prioritātēm un pašvaldībai aktīvāk iesaistīties dzīvojamās vides revitalizācijā šajās pilsētas daļās.

Pašvaldības aktīvas darbības iespējas ir paplašinājušās līdz ar Zemes pārvaldības likuma pieņemšanu. Likumā noteiktas pamatprasības zemes konsolidācijai, un, lai arī likumdevējs konsolidāciju galvenokārt saistījis ar racionālu lauku zemes struktūras veidošanu, nav izslēgta iespēja to izmantot kā instrumentu citu uzdevumu veikšanai, tostarp, veidot racionālu zemesgabalu struktūru esošajās lielmēroga dzīvojamās apbūves teritorijās Rīgā – likums pašvaldībai paredz tiesības ierosināt zemes konsolidāciju tai nepiederošās zemes vienībās, balstoties uz teritorijas plānošanas procesā izstrādātiem risinājumiem.

Lielmēroga dzīvojamās apbūves kvartālos daudzdzīvokļu ēkām piesaistāmo funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platību noteikšanai nevar izstrādāt vienotus, universālus nosacījumus, jo katra situācija ir unikāla gan oriģinālās apbūves struktūras un kompozīcijā, gan pēc 1990. gada radušos uzslāņojumu ziņā un zemes īpašumu struktūras aspektā. Šī problēma, uzņemoties iniciatīvu pašvaldībai, jārisina kompleksi funkcionāli un telpiski vienotai apbūves grupai - izstrādājot tematisko plānojumu lielmēroga dzīvojamo rajonu teritorijām. Savukārt, balstoties uz tematiskā plānojuma

²⁵ Apbūves un vides veidošanas vadlīniju izstrāde Rīgas apdzīvojuma telpiskās struktūras stiprināšanai. SIA "Grupa 93", Rīga, 2014

risinājumiem, detalizētāki risinājumi dzīvojamās vides revitalizācijai būtu izstrādājami lokālplānojumā, kas kalpotu arī kā pamats zemes konsolidācijas ierosināšanai un konsolidācijas projekta izstrādei un kura sastāvā būtu iekļaujama arī īstenošanas komponente. Lokālplānojuma izstrādes procesā ir iespējams apzināt visu iesaistīto pušu viedokļus un virzīties uz akceptējamu risinājumu.

Tādējādi iespējamie rīcības soļi ir sekojoši:

1. Jāizstrādā tematiskais plānojums, ietverot dzīvojamās vides un teritorijas attīstības iespēju izvērtējumu lokālā mērogā un iezīmējot tālākās rīcības, kas risināmas lokālplānojumā;
2. Jāizstrādā zemes konsolidācijas priekšlikums;
3. Jāizstrādā zemes konsolidācijas projekts, jāveic zemes konsolidācija;
4. Jāizstrādā un jārealizē kvartāla pārbūves projekts;
5. Jāizveido apsaimniekošanas programma, jānoslēdz apsaimniekošanas līgums(-i).

Lai realizētu šo rīcības programmu, RTP2030 jānosaka prasības tematisko plānojumu izstrādei un lokālplānojumu izstrādei un teritoriju noteikšanai lielmēroga dzīvojamās apbūves revitalizācijai.

Papildus RTP2030 TIAN jānosaka autonomvietņu normatīvais nodrošinājums daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkām lielmēroga dzīvojamās apbūves teritorijās, vienlaikus nosakot ierobežojumus neapbūvētu un dzīvojamai apbūvei nepiesaistītu zemesgabalu apbūvēšanai situācijās, kad pagalmā kvartālā autonomvietņu deficīts pārsniedz normatīvā nodrošinājuma minimālo robežu.

TIAN arī jānosaka prasības daudzdzīvokļu ēkas pagalma labiekārtojumam atbilstoši izstrādātajam standartam, lai konstatētu, vai konkrētai ēkai ir labiekārtojamā teritorija. Konstatējot deficītu, jānosaka aizliegums mājai piesaistītā zemesgabala samazināšanai - zemes dalīšanai.

4.2. Uzdevumi, kas risināmi ar lokālpilnojumu

1. Lokālpilnojumū: iespējamās lokālpilnojumū kategorijas un tajās risināmie uzdevumi iespējami sekojoši:
 - 1) Lokālpilnojumū lielmēroga dzīvojamās apbūves kvartālos – visai apkaimei vai funkcionāli vienotai daļai, kuros risinātu jautājumus par publiskās telpas attīstību un autonomvietņu sistēmu; vietējas nozīmes parku, skvēru veidošanu iekšpagalmos; jaunu apbūves teritoriju noteikšanu un apbūves intensifikāciju, nosakot prasības jaunas apbūves kompozīcijai, arhitektūrai, vides dizainam;
 - 2) Lokālpilnojumū vai detālpilnojumū kvartālam – piesaistāmo zemesgabalu optimizācijai, zemes konsolidācijas priekšlikumu izstrādāšanai; zemes apmaiņai;
 - 3) Lokālpilnojumū esošo apbūves teritoriju revitalizācijai – publisko (iespējams, arī privāto) ārtelpu tīklojuma attīstībai blīvās vēsturiskās apbūves kvartālos, publiskās ārtelpas deficīta kompensēšanai; funkcionālā zonējuma pārskatīšanai un precizēšanai jeb funkciju sabalansēšanai; kvartālu un apkaimes mēroga transporta shēmas un satiksmes organizācijas pārkārtošanai; apbūves kapacitātes izvērtēšanai un apbūves parametru revīzijai; zemes konsolidācijas/mainas priekšlikumu sagatavošanai; aizsargājamās apbūves teritoriju atjaunošanas programmu veidošanai u.c.;
 - 4) Lokālpilnojumū apbūves rezerves teritorijām – attīstības iespēju pamatojumam.

Tāpēc RTP2030 būtu lietderīgi:

- 1) **Lokālpilnojumū darba uzdevumos un saturā ietvert īstenošanas komponentes – īstenošanas ietekmes novērtējumu; īstenošanas kārtību; investīciju plānu (pašvaldības rīcībām; sadarbībai).**
- 2) **Izstrādāt un ietvert TIAN prasības, kas nosaka lokālpilnojumū īstenošanas ietekmes novērtējuma saturu, lai pamatotu nepieciešamos infrastruktūras risinājumus būvniecības ieceres attīstīšanai.**

5. Pašvaldības dzīvojamais fonds

Pašvaldības dzīvojamais fonds ir mazs un atbilstoši pašvaldības funkcijām pamatā virzīts uz sociālo atbalstu iedzīvotājiem. Dzīvokļu pārvaldes galvenās funkcijas ir:

- 1) realizēt pašvaldības palīdzības sniegšanu dzīvokļa jautājumu risināšanā un pilnveidot Rīgas iedzīvotāju interesēm atbilstošu dzīvojamā fonda attīstības koncepciju;
- 2) veikt personu, kurām nepieciešama Rīgas pilsētas pašvaldības palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā, reģistrāciju un pārzināt reģistrācijas uzskaiti, secību un virzību;
- 3) veikt pašvaldības īpašumā, valdījumā, lietošanā un nomā esošo dzīvojamo telpu uzskaiti, veidojot atsevišķu brīvo, izīrēto un patvarīgi aizņemto dzīvojamo telpu reģistru.

Dzīvojamo telpu piedāvāšanas kārtība un secība ir noteikta RD 15.06.2010. saistošo noteikumu Nr.80 „Par reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtību dzīvokļa jautājumu risināšanā” III sadaļā „Dzīvojamo telpu piedāvāšanas secība”.

Saskaņā ar ierakstiem pašvaldības dzīvokļu uzskaites un aprites sistēmā „Bridzis” 2012. gadā ar pazīmi „pašvaldības īpašums” bija fiksēti 16244 dzīvokļi (dzīvojamās telpas), bet ar pazīmi „faktiskais pašvaldības īpašums, kuru pārvalda sabiedrība ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA) „Rīgas pilsēt būvnieks”” - 3287 dzīvokļi.

Rīgas pilsētā ir 60 sociālās mājas. Sociālā dzīvojamā māja ir pašvaldības īpašumā esoša dzīvojamā māja, kurā visus dzīvokļus izīrē personām (ģimenēm), kas, ievērojot likuma „Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām telpām” nosacījumus, atzītas par tiesīgām īrēt sociālo dzīvokli.

2013. gadā palīdzībai dzīvokļa jautājumu risināšanā reģistrētām personām tika izīrēta 701 dzīvojamā telpa, tai skaitā 202 dzīvokļi sociālajās dzīvojamās mājās.

Rīgas pašvaldībā ir izveidoti 14 reģistri iedzīvotāju uzskaitē, kuriem nepieciešama dzīvojamā platība. Dzīvokļu rindā var tikt uzņemtas personas, kas atbilst noteiktiem kritērijiem, piemēram, repatrianti, maznodrošinātas personas, politiski represētas personas, denacionalizēto māju īrnieki ar noteiktiem ienākumiem, invalīdi, zemes gabalu īpašnieki, uz kuru zemes uzcelta daudzdzīvokļu māja un kuriem ir tiesības privatizēt šajā mājā vienu neizīrētu dzīvokli, u.c.

Reģistra dati par 2008. – 2014. gada periodu rāda, ka reģistrēto personu skaits sarucis par 3457 cilvēkiem jeb 43% - 2014. gada nogalē kopējais reģistrā iekļauto personu/ģimeņu skaits bija 4666. Vislielākais reģistrēto skaita samazinājums ir lielākajā - 7. reģistrā, kurā ietilpst vairākas denacionalizēto māju īrnieku kategorijas. Tas sarucis vairāk kā divas reizes – no 2745 personām 2011. gadā līdz 1543 personām 2014.gadā. Savukārt 13. reģistrs (Sociālās dzīvojamās telpas izīrēšanai), kas ir otrs lielākais, ir samazinājies tikai nedaudz – no 1433 personām 2011. gadā līdz 1415 2014. gadā.

Lai veicinātu dzīvojamā fonda attīstību, nodrošinātu mājokļu un citu nekustamā īpašuma objektu būvniecību un atjaunošanu, ir izveidota Rīgas pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrība SIA "Rīgas pilsēt būvnieks". Uzņēmums pārvalda un apsaimnieko 55 tā īpašumā esošās dzīvojamās mājas, tostarp, 11 sociālās dzīvojamās mājas, veic remontdarbus un novērš inženiertehnisko komunikāciju avārijas un to sekas.

SIA „Rīgas pilsēt būvnieks” rīcībā ir neapbūvētas mājokļu būvniecībai piemērotās zemes ar kopējo platību gandrīz 74 hektāri. Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmā 2014. – 2018. gadam atzīmēti vēl četri zemesgabali nepilnu 14 hektāru platībā. Saskaņā ar

RTP2006-2018 noteiktajiem apbūves parametriem šajās teritorijās iespējamā izbūvējamā dzīvojamā platība ir 1 150 911 m², kopējais ekonomisko dzīvokļu skaits – 25 576.²⁶

SIA “Rīgas pilsēt būvnieks” izveidotajā un RD Mājokļu un vides komitejā akceptētajā “Pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmā 2014.-2018.gadam”, prognozēts, ka, turpinot būvēt un piešķirt dzīvokļus ar līdzšinējiem tempiem, un arī pieprasījumam saglabājoties līdzšinējā līmenī, sagaidāms, ka visu palīdzības reģistros esošo un no jauna uzņemto ģimeņu/personu pieprasījums varētu tikt apmierināts pilnībā ap 2018. gadu. Sagaidāms, ka šajā laikā tiks nodrošināti ar dzīvokļiem denacionalizēto māju īrnieki un sociālos mājokļus saņems vairums reģistrēto interesentu.

Tāpēc var prognozēt, ka pēc šī perioda beigām turpmāk lielākais īpatsvars mājokļa atbalsta saņemšanas pretendentu vidū būs grupām, kuru problēmas un vajadzības nav tieši saistītas ar īpašuma denacionalizācijas procesā notikušajām transformācijām:

- 1) daudzbērnu ģimenes, maznodrošinātas ģimenes;
- 2) bērni bāreņi un bērni, kuri palikuši bez vecāku gādības;
- 3) personas, kuras pēc soda izciešanas atbrīvotas no ieslodzījuma vietām;
- 4) personas, kuras ir dzīvojamo telpu pašvaldības mājā, par kuru pieņemts lēmums / sastādīts akts par iedzīvotāju izvietošanu;
- 5) pensijas vecumu sasniegušas personas, arī tādas, kas vēlas mainīt mājokli pret saviem līdzekļiem un veselības apstākļiem atbilstošāku;
- 6) personas ar īpašām vajadzībām, kam nepieciešams servisa dzīvoklis.

Pieņemot, ka sociāli ekonomiskā situācija būs relatīvi stabila, maznodrošināto un riska grupu personu skaitam nevajadzētu būtiski augt. To personu skaits, kas atbilst kategorijām, kas var kļūt par galvenajiem palīdzības saņēmējiem vidējā termiņā un ilgtermiņā, 2014. gadā bija ap 700 personu.

Situācijas maiņa ļaus pašvaldībai pārskatīt prioritātes mājokļa būvniecībā un izvirzīt jaunus mērķus, tostarp, arī attiecībā uz intervenci mājokļa tirgū.

Lai veicinātu pašvaldības dzīvojamā fonda attīstību atbilstoši mājokļa un dzīvojamās vides kvalitātes standartam, turpmākajā plānošanas procesā jāizvērtē pašvaldībai piederošie dzīvojamās apbūves veidošanai paredzētie neapbūvētie zemesgabali attiecībā uz to piemērotību dzīvojamās apbūves attīstībai, lai noteiktu labāko šo teritoriju izmantošanas veidu un sakārtotu prioritātes jaunu mājokļu teritoriju apbūves secībai, ņemot vērā ekonomisko lietderību.

Izvērtējums veicams pēc šādiem kritērijiem:

- 1) teritorijas/zemesgabala novietojuma vērtējums (attālums no centra – atbalsts kompaktas pilsētas veidošanai, u.tml.);
- 2) apkārtnes pilsēt būvnieciskais konteksts: esošā apbūves struktūra; iederīgākais jaunās apbūves tips;
- 3) mainīgie/maināmie dzīves vides kvalitātes faktori tuvākajā apkārtņē, īpaši apstādījumu teritoriju pieejamība un pakalpojumi. Šo apstākļus var vērtēt divos aspektos – vai teritorija ir piemērota jaunam mājoklim un vai pašvaldības zemei dzīvojamās ēkas būvniecības vietā nevar rast labāku izmantošanu, kas rada pievienoto vērtību lokālā mērogā – kvartālam, apkaimei;

²⁶ Šāds platību apjoms iespējams, ņemot vērā RTP2006-2018 noteikto atļauto stāvu augstumu, kas, piemēram, Rumbulā ir no 9 līdz 24 stāviem.

- 4) **nemainīgie/nemaināmie dzīves vides kvalitātes faktori, piemēram, maģistrālu, dzelzceļa teritoriju, gaisa piesārņojuma avotu un traucējošu ražotņu tuvums;**
- 5) **faktori, kas ietekmē būvniecības izmaksas, piemēram, ģeoloģiskie, hidroģeoloģiskie apstākļi, inženiertehniskās apgādes iespējas, saistītās infrastruktūras attīstības pasākumi – pieklūšana, ielu tīkls un ielu pārbūves nepieciešamība; teritoriju labiekārtojums, sabiedriskā transporta nodrošinājums, u.c.**

Ja pēc izvērtējuma rezultātiem secināms, ka zemesgabals nav piemērots dzīvojamās apbūves veidošanai, nepieciešams vērtēt, kādām citām funkcijām šī teritorija ir izmantojama, lai paaugstinātu apkārtējo teritoriju dzīvojamās vides kvalitāti.

Nepieciešams dažādot pašvaldības dzīvojamo ēku tipus, lai vienīgais iespējamais variants nebūtu daudzstāvu daudzdzīvokļu ēku projekti. Vienlaikus nepieciešams veidot dažādu sociālo grupu integrēšanas praksi, pašvaldībai īrējot vai nopērkot dzīvokļus privātu attīstītāju būvētajās dzīvojamās mājās.